

**TRIBUNALE CIVILE
DI RAVENNA**

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

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. .../2021

PROMOSSA DA

CONTRO

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

Ravenna, 28.02.2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DR. SAMUELE LABANCA**

* * *

N. .../2021**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.****1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-10°-11°-12°-13°-14°-15°-16° LOTTO****PROMOSSA DA****CONTRO**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12/08/2022

nominava lo scrivente Ing. Alice Prati con studio in Ravenna Viale

Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 02/09/2022 accettava l'incarico

di rispondere al seguente quesito:

“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;

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (nella scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)

risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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 risultate 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

coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore

precedente 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 di 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 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

presunti, 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

specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua

ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della

possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 308 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 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 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 da 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 acquistare 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 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 simile 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 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 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto 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 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 completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnacavallo (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIALI
- REGIME FISCALE

◦ INDAGINE AMMINISTRATIVA

◦ DESTINAZIONE URBANISTICA

◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE

◦ STIMA DEL BENE

- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. 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 presi in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

◦ CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 16 lotti che saranno suddivisi per proprietà: prima verranno analizzati i beni intestati alla società ... e, in secondo luogo, quelli intestati alla società ...

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti la visura e la planimetria catastale relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si precisa inoltre che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che essa riporta gli atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; in tale certificazione notarile sono riportati sia i dati catastali attuali che quelli storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che pertanto è stato acquisito dalla scrivente e si allega.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. ... del ..., trascritto a Ravenna il ..., Reg. Part. ... Reg. Gen. ..., è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

..., con sede a (..), C.F./P.IVA

Contro:

Proprietà per 1/1

....., C.F., con sede a ..., Via ..., nella figura del legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat. a (...) il ... C.F., residente nel Comune di ... in via ... n. ... int. ...

Delle unità immobiliari costituite da:

- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,

interno 8, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 7, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 78 mq, escluse

aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,

interno 10, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 9, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 83 mq, escluse

aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,

interno 17, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 13, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse

aree scoperte 63 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,

interno 16, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 14, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse

aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 15, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 15, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 73 mq, escluse aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 34, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 17, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 73 mq, escluse aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 20, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 20, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 68 mq, escluse aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 21, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 21, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, Sup. Catastale totale 54 mq, escluse

aree scoperte 50 mq, Rendita catastale € 232,41;

- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 25, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 25, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 77 mq, escluse aree scoperte 69 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 27, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 27, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 76 mq, escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 29, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 29, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 40, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 40, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 77 mq, escluse aree scoperte 69 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 42, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 42, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 76 mq, escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 47, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 56, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, Sup. Catastale totale 79 mq, escluse aree scoperte 77 mq, Rendita catastale € 348,61.

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ... (...), Via ..., nella figura del legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente nel Comune di ... in via ... n. ... int. ...

Delle unità immobiliari costituite da:

- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 13, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 11, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 75 mq, escluse aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;

- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 14, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 12, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, Sup. Catastale totale 82 mq, escluse aree scoperte 72 mq, Rendita catastale € 348,61.

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la totalità del bene come verrà individuato successivamente; più precisamente le quote di 1/1 di proprietà della società ..., C.F. ... e le quote di 1/1 di proprietà della società, C.F. ...

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di esecuzione consistono in varie unità immobiliari, per quanto tutte afferenti ad un singolo fabbricato, risultano queste autonome per consistenza e funzionalità, pertanto si ritiene opportuno, sia al fine di fornirne una precisa e circostanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita, la divisione in sedici lotti, come di seguito distinti:

- LOTTO 1: appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 8, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 7, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 78 mq, escluse

aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 2: appartamento sito al piano terra di fabbricato

condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel

Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via

Reale, 101, interno 10, Censito al Catasto Fabbricati del Comune

di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 9, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 83 mq, escluse

aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 3: appartamento sito al piano terra di fabbricato

condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel

Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via

Reale, 101, interno 17, Censito al Catasto Fabbricati del Comune

di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 13, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse

aree scoperte 63 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 4: appartamento sito al piano terra di fabbricato

condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel

Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via

Reale, 101, interno 16, Censito al Catasto Fabbricati del Comune

di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 14, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse

aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 5: appartamento sito al piano terra di fabbricato

condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel

Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via

Reale, 101, interno 15, Censito al Catasto Fabbricati del Comune

di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 15, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 73 mq, escluse

aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 6: appartamento sito al piano primo di fabbricato

condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di

Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 34, Censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,

sub. 17, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale

totale 73 mq, escluse aree scoperte 66 mq, Rendita catastale €

309,87;

- LOTTO 7: appartamento sito al piano primo di fabbricato

condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di

Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 20, Censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,

sub. 20, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale

totale 68 mq, escluse aree scoperte 66 mq, Rendita catastale €

309,87;

- LOTTO 8: appartamento sito al piano primo di fabbricato

condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di

Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 21, Censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,

sub. 21, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, Sup. Catastale

totale 54 mq, escluse aree scoperte 50 mq, Rendita catastale €

232,41;

- LOTTO 9: appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 25, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 25, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 77 mq, escluse aree scoperte 69 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 10: appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 27, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 27, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 76 mq, escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 11: appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 29, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 29, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;

- LOTTO 12: appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 40, Censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,

sub. 40, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale

totale 77 mq, escluse aree scoperte 69 mq, Rendita catastale €

309,87;

- LOTTO 13: appartamento sito al piano secondo di fabbricato

condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di

Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 42, Censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,

sub. 42, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale

totale 76 mq, escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale €

309,87;

- LOTTO 14: appartamento sito al piano secondo di fabbricato

condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di

Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 47, Censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,

sub. 56, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, Sup.

Catastale totale 79 mq, escluse aree scoperte 77 mq, Rendita

catastale € 348,61;

- LOTTO 15: appartamento sito al piano terra di fabbricato

condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel

Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via

Reale, 101, interno 13, Censito al Catasto Fabbricati del Comune

di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 11, categoria A/2,

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 75 mq, escluse

aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;

LOTTO 1**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 8**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 8.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 7, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 47, 8, 6, 51, map. 441, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, si riscontrano le seguenti difformità:

- nella loggia sono stati ricavati due vani ripostiglio installando delle pareti in cartongesso

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza di servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del ... - Registro Particolare ...
Registro Generale ...
Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... – Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere

l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto

rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si sono

riscontrate le seguenti difformità:

- nella loggia sono stati ricavati due vani ripostiglio installando delle pareti in cartongesso

- nella corte è presente una casetta in legno.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società (parte locatrice) e il Sig. ... (parte conduttrice), C.F. ..., in data 01.03.2014, con decorrenza dal 01.04.2014, e registrato in data .. al n. ... serie ... Il contratto venne stipulato con scadenza originaria al 31.03.2018, prorogatosi automaticamente al 31.03.2022 e rinnovabile automaticamente di 4 anni in 4 anni, salvo disdetta da recapitare almeno 6 mesi prima della scadenza. Originariamente il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 6.054,00, da corrispondere in n. 12 rate da € 504,50 mensili. Con "Addendum a contratto di locazione immobiliare" del 30/04/2019 il canone è stato ridotto da € 504,50 a € 350,00 mensili, per un canone di locazione annuo complessivo di € 4.200,00 con decorrenza dal 01/05/2019. Il contratto di affitto risulta pertanto opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a € /mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 78 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 257,4 e €/mese 351; pertanto, il canone mensile risulta congruo in quanto compreso all'interno dell'intervallo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano

residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 668,31 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 498,14.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con il sub. 136. L'appartamento si articola in un unico ambiente soggiorno/cucina collegato alla zona notte, composta da due camere da letto e un bagno, mediante un piccolo disimpegno. Sia dal soggiorno che dalla camera da letto di metratura maggiore si accede ad una loggia che affaccia sulla porzione di corte posta sul retro.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; non sono presenti zanzariere.

Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nella zona cucina.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme discreto, con finiture di tipo ordinario. Nel disimpegno, così come in altre zone dell'unità immobiliare, sono presenti tracce di umidità; quelle più evidenti, contraddistinte da parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco, sono causate da umidità di risalita dal terreno.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	65,01	100	65,01
Superficie loggia	17,24	30	5,17
Superficie corte	72,37	10	7,24

Sup. Commerciale

77,42

Totale superficie commerciale ca. mq. 77,42

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.000,00 per l'unità immobiliare.

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

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 4.000,00 per le spese tecniche, diritti e sanzioni.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.000,00 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 77,42 x €/mq 1.000,00 = € 77.420,00

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

€ 0,00

restano € 77.420,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%

€ 11.613,00

restano € 65.807,00

Detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale

€ 4.000,00

restano € 61.807,00

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 62.000,00

(Euro sessantaduemila/00)

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

LOTTO 2**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 10**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 10.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 9, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 47, 8, 10, 52, map. 441, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), P.IVA/C.F. ..., in

data 01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato in data ... al

n. .. serie ... Il contratto venne stipulato con prima scadenza al

30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il

canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da

corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00, risulta quindi un

canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Il contratto risulta opponibile alla procedura.

Successivamente, in data 18.05.2021, la società (parte locatrice), già

parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al

Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto venne

stipulato con decorrenza dal 15.05.2021 e con prima scadenza al

14.05.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni.

Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella

del contratto tra e la società, che scadrà il 30/06/2027, salvo

l'attivazione della procedura per il rinnovo.

Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da

corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà

aggiornato ogni anno.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di

Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di

Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €

/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie

catastale pari a 83 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi

fra €/mese 273,9 e €/mese 373,5; pertanto, il canone mensile del primo

contratto risulta leggermente inferiore rispetto al minimo dei valori OMI;

il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta

congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 882,77 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 854,02.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con il sub. 136. L'appartamento si articola in un unico ambiente soggiorno/cucina, collegato alla zona notte, composta da due camere da

letto e un bagno, mediante un piccolo disimpegno. Sia dal soggiorno che

dalla camera da letto di metratura maggiore si accede ad una loggia che

affaccia sulla porzione di corte posta sul retro.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di

oscuramento del tipo persiane in alluminio; non sono presenti zanzariere.

Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con

piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di

riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme

buono, con finiture di tipo ordinario. Nel muro esterno prospettante il

cortile sul fronte si è riscontrata una zona con parziale distacco dello

strato superficiale dell'intonaco, causato da umidità di risalita dal terreno.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	68,50	100	68,50
Superficie loggia	17,37	30	5,21
Superficie corte	73,22	10	7,32
Sup. Commerciale			81,03

Totale superficie commerciale ca. mq. 81,03

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100.00 per l'unità

immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

* * *

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 81,03 x €/mq 1.100,00 = € 89.133,00

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

€ 0,00

restano € 89.133,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%

€ 13.369,95

restano € 75.763,05

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 76.000,00

(Euro settantaseimila/00)

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

LOTTO 3**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101– interno 17**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 17.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 13, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 14, 12, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro
Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare
.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare
... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), P.IVA/C.F. ..., in

data 01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato in data ... al

n. .. serie ... Il contratto venne stipulato con prima scadenza al

30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il

canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da

corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un

canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

Successivamente, in data 05.05.2020, la società ... (parte locatrice), già

parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al

Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il

... al numero .. serie ..., venne stipulato con decorrenza dal 05.05.2020 e

con prima scadenza al 04.05.2024, dopo la quale verrà prorogato di

diritto per altri quattro anni. Si osserva che la seconda scadenza di tale

contratto è successiva a quella del contratto tra ... e la società, che

scadrà il 30/06/2027, salvo l'attivazione della procedura per il rinnovo.

Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 4.800,00, da

corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 400,00. Il canone verrà

aggiornato ogni anno.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di

Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di

Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €

/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie

catastale pari a 71 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi

fra €/mese 234,3 e €/mese 319,5; pertanto, il canone mensile del primo

contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del

contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata sia dal conduttore del secondo contratto d'affitto che da soggetti terzi in assenza di contratto di locazione, come si evince dai certificati storici di residenza allegati. Più precisamente i soggetti sono:

- ..., nat... in ... (...) il ..., C.F.;

- ..., nat... in ... (...) il ..., C.F.;

- ..., nat... a (....) il, C.F.;

- ..., nat... in ... (...) il, C.F.;

- ..., nat... in ... (...) il ...,

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 871,03 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 2.710,32.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con il sub. 136. Una loggia permette l'accesso all'appartamento, che si articola in un unico ambiente soggiorno/cucina, collegato alla zona notte, composta da due camere da letto e un bagno, mediante un piccolo disimpegno.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio.

Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata in esterno, sotto la loggia.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario. Nella camera da letto di metratura minore è presente della muffa, mentre all'esterno dell'immobile sono presenti punti con parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	62,32	100	62,32
Superficie loggia	7,12	30	2,14
Superficie corte	66,50	10	6,65
Sup. Commerciale			71,11

Totale superficie commerciale ca. mq. 71,11

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,

la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.050,00 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 71,11 x €/mq 1.050,00 = € 74.665,50

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

€ 0,00

restano

€ 74.665,50

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%

€ 11.199,83

restano

€ 63.465,67

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 63.000,00

(Euro Sessantatremila/00)

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

LOTTO 4**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 16**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 16.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 14, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 13, 15, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e la società ... (parte conduttrice), P.IVA/C.F. ..., in data

01.09.2021, con decorrenza dal 01.09.2021, e registrato in data ... al n.

... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.08.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

Successivamente, sempre in data 01.09.2021, la società (parte locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il ... al numero ... serie ..., venne stipulato con decorrenza dal 01.09.2021 e con prima scadenza al 31.08.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 71 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 234,3 e €/mese 319,5; pertanto, il canone mensile del primo contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 975,56 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 1.399,67.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con il sub. 136. Una loggia permette l'accesso all'appartamento, che si articola in un unico ambiente soggiorno/cucina, collegato alla zona notte, composta da due camere da letto e un bagno, da un piccolo disimpegno.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata in esterno, sotto la loggia.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	63,23	100	63,23
Superficie loggia	7,19	30	2,16
Superficie corte	48,65	10	4,86
Sup. Commerciale			70,25

Totale superficie commerciale ca. mq. 70,25

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

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 70,25 x €/mq 1.100,00 = € 77.275,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 77.275,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 11.591,25

restano € 65.683,75

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € **66.000,00**

(Euro sessantaseimila/00)

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

LOTTO 5**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 15**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 15.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 15, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 14, 12, 48, 52, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro
Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare
.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare
... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), P.IVA/C.F. ..., in data

01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato in data ... al n.

... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

Successivamente, in data 15.01.2022, la società ... (parte locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il ... al numero ... serie ..., venne stipulato con decorrenza dal 20.01.2022 e con prima scadenza al 19.01.2026, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella del contratto tra ... e la società ... che scadrà il 30/06/2027, salvo l'attivazione della procedura per il rinnovo. Inoltre la stipula del contratto di sub-locazione è successiva alla data del pignoramento.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 73 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 240,9 e €/mese 328,5; pertanto, il canone mensile del primo

contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del

contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto

maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 1.002,56 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 1.560,12.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con il sub. 136. L'appartamento si articola in un unico ambiente

soggiorno/cucina, da un ripostiglio e dalla zona notte, collegata alla zona

giorno da un piccolo disimpegno, e composta da due camere da letto e da

un bagno cieco.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di

oscuramento del tipo persiane in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi

interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con

piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia; è dotato di

sistema di aspirazione forzata non avendo sfogo sull'esterno.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di

riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è

installata in esterno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme

buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	66,69	100	66,69
Superficie corte	27,13	10	2,71

Sup. Commerciale

69,40

Totale superficie commerciale ca. mq. 69,40

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

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 69,40 x €/mq 1.100,00 = € 76.340,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 76.340,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 11.451,00

restano € 64.889,00

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 65.000,00

(Euro sessantacinquemila/00)

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

* * *

LOTTO 6**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101– interno 34**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 34.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 17, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali esterni da più lati, i subb. 16, 31, 48, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e il Sig. ... (parte conduttrice), in data 01.01.2019, con

decorrenza dal 01.01.2019, e registrato in data ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.12.2022, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 4.200,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 350,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 73 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 240,9 e €/mese 328,5; pertanto, esso non risulta congruo in quanto superiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 813,29 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al

31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 4.146,63.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si articola in ingresso, soggiorno/cucina collegato ad una loggia esterna, disimpegno, un bagno e due camere da letto; da una di queste si accede direttamente al balcone di pertinenza.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. Al suo interno è stato installato un piccolo split elettrico di proprietà della parte conduttrice.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata in esterno.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme discreto, con finiture di tipo ordinario. All'esterno dell'immobile sono presenti punti con parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	65,72	100	65,72
Superficie Balcone	13,27	30	3,98
Superficie Loggia	7,22	30	2,17
Sup. Commerciale			71,87

Totale superficie commerciale ca. mq. 71,87

* * *

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 raggugliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq

1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.050,00 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 71,87 x €/mq 1.050,00 = € 75.463,50

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

€ 0,00

restano € 75.463,50

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%

€ 11.319,52

restano € 64.143,97

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 64.000,00

(Euro sessantaquattromila/00)

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

LOTTO 7**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 20**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 20.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 20, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali esterni, i subb. 18, 46, 23, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro
Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare
.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare
... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e il Sig. ... (parte conduttrice), in data 01.01.2019, con

decorrenza dal 01.01.2019, e registrato in data ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.12.2022, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 4.800,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 400,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 68 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 224,4 e €/mese 306,0; pertanto, esso non risulta congruo in quanto superiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Nel corso del sopralluogo il conduttore ha dichiarato che l'immobile è occupato anche dai suoi cinque figli minori.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,

ammontano ad € 1.180,02 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al

31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 5.401,07.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina collegato ad un piccolo balcone, un disimpegno, un bagno e due camere da letto.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	64,11	100	64,11
Superficie Balcone	7,58	30	2,27
Sup. Commerciale			66,38

Totale superficie commerciale ca. mq. 66,38

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione

dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.150,00 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 66,38 x €/mq 1.150,00= € 76.337,00

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

restano € 76.337,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 11.450,55

restano € 64.886,45

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 65.000,00

(Euro sessantacinquemila/00)

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

LOTTO 8**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 21**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 21.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 21, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali, i subb. 22, 46, 19, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontra una lieve difformità: nel bagno, al posto della controparete rappresentata è presente un cavedio in angolo. Tale difformità non comporta la modifica del numero di vani e, di conseguenza, anche della rendita catastale.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del ... - Registro Particolare ...
Registro Generale ...
Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... – Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso
d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di
recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per
completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono
riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società (parte locatrice) e il Sig. ... (parte conduttrice), in data 20.08.2018, con decorrenza dal 01.09.2018, e registrato in data ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.08.2022, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.600,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 300,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 54 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 178,2 e €/mese 243,0; pertanto, esso non risulta congruo in quanto superiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da

approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,

ammontano ad € 564,51 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 2.190,16.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno cieco e una camera da letto. Sia dal soggiorno che dalla camera si accede ad una loggia di pertinenza.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata in esterno nella loggia.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme discreto, con finiture di tipo ordinario. All'esterno dell'immobile sono

presenti punti con parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	48,51	100	48,51
Superficie Balcone	13,36	30	4,01
Sup. Commerciale			52,52

Totale superficie commerciale ca. mq. 52,52

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona

VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare.

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

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 3.000,00 per le spese tecniche, diritti e sanzioni.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.050,00 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 52,52 x €/mq 1.050,00 = € 55.146,00

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

restano € 55.146,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15% € 8.271,90

restano € 46.874,10

Detrazioni per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
---	------------

restano	€ 45.374,10
----------------	--------------------

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 45.000,00
--	--------------------

(Euro quarantacinquemila/00)

<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</i>
--

LOTTO 9**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 25**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 25.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 25, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i subb. 22, 26, 47, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, si riscontra una lieve difformità: nella camera di dimensioni maggiori non è presente il pilastro rappresentato in planimetria. Tale difformità non comporta la modifica del numero di vani e, di conseguenza, anche della rendita catastale.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del ... - Registro Particolare ...
Registro Generale ...
Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del ...

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... – Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere

l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto

rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si è riscontrata

una piccola difformità: nella camera di dimensioni maggiori non è

presente il pilastro rappresentato in planimetria.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti

consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e il Sig. ... (parte conduttrice), in data 01.01.2019, con decorrenza dal 01.01.2019, e registrato in data ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.12.2022, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 4.200,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 350,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 77 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 254,1 e €/mese 346,5; pertanto, esso risulta congruo perché praticamente corrispondente al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare durante il sopralluogo risultava occupata, ma il conduttore, in data successiva, ha comunicato al Custode della procedura di aver sgombero l'immobile. All'anagrafe non risultano residenti.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 1.052,43 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 5.081,67.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è direttamente collegata sia ad un balcone che ad una loggia; quest'ultima è raggiungibile anche dalla camera da letto di metratura maggiore.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nella zona cucina.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	68,74	100	68,74
Superficie Balcone	10,49	30	3,15
Superficie Loggia	12,90	30	3,87
Sup. Commerciale			75,76

Totale superficie commerciale ca. mq. 75,76

* * *

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, primo semestre,

riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona

VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di

tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq

1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,

la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione

dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,00 per l'unità

immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale di

cui sopra sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un

deprezzamento di € 3.000,00 per le spese tecniche, diritti e sanzioni.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a

€/mq 1.150,00 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 75,76 x €/mq 1.150,00 = € 87.124,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 87.124,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 13.068,60

restano	€ 74.055,40
----------------	-------------

Detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.000,00
---	------------

restano	€ 71.055,40
----------------	-------------

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 71.000,00
--	--------------------

(Euro settantunomila/00)

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

LOTTO 10**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101– interno 27**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 27.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 27, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i subb. 30, 26, 47, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società (parte locatrice) e il Sig. ... (parte conduttrice), in data 24.03.2018, con

decorrenza dal 01.04.2018, e registrato in data ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.03.2022, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 4.200,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 350,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 76 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 250,8 e €/mese 342,0; esso risulta congruo perché praticamente corrispondente al massimo dei valori OMI.

Alla data del sopralluogo il bene non risultava occupato.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 700,15 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 3.693,04.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata

attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è direttamente collegata sia ad un balcone che ad una loggia; quest'ultima è raggiungibile anche dalla camera da letto di metratura maggiore.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, impianto elettrico. La caldaia è installata nell'angolo cottura.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, seppure si presenti in stato di abbandono. Le finiture sono di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	67,68	100	67,68
Superficie Balcone	10,28	30	3,08
Superficie Loggia	13,12	30	3,94
Sup. Commerciale			74,70

Totale superficie commerciale ca. mq. 74,70

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,00 per l'unità

immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a

€/mq 1.150,00 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 74,70 x €/mq 1.150,00 = € 85.905,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 85.905,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 12.885,75

restano € 73.019,25

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 73.000,00

(Euro settantatremila/00)

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

LOTTO 11**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101– interno 29**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 29.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 29, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i subb. 32, 48, 28, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.10.2021,

con decorrenza dal 01.10.2021, e registrato in data ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.09.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

Successivamente, in data 01.07.2022, la società (parte locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il ... al numero ... serie ..., venne stipulato con decorrenza dal 01.07.2022 e con prima scadenza al 30.06.2026, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella del contratto tra e la società, che scadrà il 30/09/2029, salvo l'attivazione della procedura per il rinnovo. Inoltre la stipula del contratto di sub-locazione è successiva alla data del pignoramento.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 66 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 217,8 e €/mese 297,0; pertanto, il canone mensile del primo

contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del

contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto

maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

Attualmente il bene risulta occupato dal conduttore, il Sig. Tuttavia,

come da certificato storico di residenza allegato, risulta che vi risieda un

altro soggetto, ossia il Sig. Pertanto, il bene dovrà intendersi da

liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in

un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da

approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,

ammontano ad € 836,40 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al

31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 2.236,30.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata

attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato

condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un

disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è

direttamente collegata ad un balcone.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nell'angolo cottura. Si precisa che al momento del sopralluogo non risultava attivo l'allaccio del gas.

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione. Le finiture sono di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	64,02	100	64,02
Superficie Balcone	7,68	30	2,30
Sup. Commerciale			66,32

Totale superficie commerciale ca. mq. 66,32

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

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 66,32 x €/mq 1.100,00 = € 72.952,00

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

restano € 72.952,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita
del bene 15% € 10.942,80

restano € 62.009,20**Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 62.000,00**

(Euro sessantaduemila/00)

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

LOTTO 12**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 40**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano secondo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 40.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 40, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i subb. 37, 47, 41, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ...

(parte locatrice) e la società .. (parte conduttrice), in data 01.08.2019, con decorrenza dal 01.08.2019, e registrato il ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.07.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

Successivamente, in data 05.05.2021, la società ... (parte locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub- locazione al Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il 13.05.2021 al n. 3817 serie 3T, venne stipulato con decorrenza dal 05.05.2021 e con prima scadenza al 04.05.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni.

Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella del contratto tra e la società .., che scadrà il 31/07/2027, salvo l'attivazione della procedura per il rinnovo. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 77 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 254,1 e €/mese 346,5; pertanto, il canone mensile del primo

contratto risulta congruo perché di poco inferiore rispetto ai valori OMI;

il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta

congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in

un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale. Le spese

condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con

periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad €

1.191,37 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al

31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 4.945,82.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata

attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di fabbricato

condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un

disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è

direttamente collegata sia ad un balcone che ad una loggia; a quest'ultima

si accede anche dalla camera di metratura maggiore.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nell'angolo cottura.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	68,71	100	68,71
Superficie Balcone	10,52	30	3,16
Superficie Loggia	13,00	30	3,90
Sup. Commerciale			75,77

Totale superficie commerciale ca. mq. 75,77

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.150,00 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 75,77 x €/mq 1.150,00 = € 87.135,50

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

restano € 87.135,50

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita
del bene 15% € 13.070,32

restano € 74.065,17**Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 74.000,00**

(Euro settantaquattromila/00)

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

LOTTO 13**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 42**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano secondo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 42.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 42, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i subb. 45, 47, 41, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro
Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare
.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare
... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro
Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.10.2021,

con decorrenza dal 01.10.2021, e registrato in data ... al n. ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.09.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

Successivamente, in data 20.02.2022, la società (parte locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il ... al numero ... serie ..., venne stipulato con decorrenza dal 20.02.2022 e con prima scadenza al 19.02.2026, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella del contratto tra e la società, che scadrà il 30/09/2029, salvo l'attivazione della procedura per il rinnovo. Inoltre la stipula del contratto di sub-locazione è successiva alla data del pignoramento.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 76 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 250,8 e €/mese 342,0; pertanto, il canone mensile del primo

contratto risulta congruo perché di poco inferiore rispetto ai valori OMI;

il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta

congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 913,33 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 3.609,68.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è direttamente collegata sia ad un balcone che ad una loggia; a quest'ultima

si accede anche dalla camera di metratura maggiore.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nell'angolo cottura.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	68,13	100	68,13
Superficie Balcone	10,51	30	3,15
Superficie Loggia	12,73	30	3,82
Sup. Commerciale			75,10

Totale superficie commerciale ca. mq. 75,10

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.150,00 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 75,10 x €/mq 1.150,00 = € 86.365,00

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

restano € 86.365,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita
del bene 15% € 12.954,75

restano € 73.410,25**Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 73.000,00**

(Euro settantatremila/00)

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

LOTTO 14**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 47**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano secondo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 47.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 56, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i subb. 44, 48, 55, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni."

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente

nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di vendita a rogito Notaio ... di ... del .., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.

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 ... in data

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... - Registro Particolare ...

Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti a BAGNACAVALLLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare

.... Registro Generale ...

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare

... Registro Generale ...

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO EX ART. 321 CPP

Immobili siti in BAGNACAVALLLO (RA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio

del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA

PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323

CO 4 C.P.P.

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio ... del ...

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ...,

relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ...,

relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso

d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e la società ... (parte conduttrice), in data 01.07.2019,

con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato il ... al numero ... serie ... Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta opponibile alla procedura.

Successivamente, in data 01.11.2019, la società (parte locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al Sig. ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il ... al n. ... serie ..., venne stipulato con decorrenza dal 01.11.2019 e con prima scadenza al 31.10.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 6.600,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 550,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella del contratto tra ... e la società ... che scadrà il 30/06/2027, salvo l'attivazione della procedura per il rinnovo.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 79 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 260,7 e €/mese 355,5; pertanto, il canone mensile del primo contratto risulta congruo perché di poco inferiore rispetto ai valori OMI;

il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta

congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

L'unità immobiliare risulta occupata e il conduttore ha dichiarato che sono presenti anche i figli minorenni. All'anagrafe non risultano residenti.

Pertanto dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 1049,04 circa.

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 5.524,13.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è direttamente collegata ad un balcone. Dall'ingresso è possibile accedere

anche ad un vano sottotetto.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nell'angolo cottura.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	66,77	100	68,13
Superficie Balcone	7,72	30	2,32
Superficie sottotetto	16,76	50	8,38
Superficie sottotetto (h < 1,50)	46,81	0	0
Sup. Commerciale			78,83

Totale superficie commerciale ca. mq. 78,83

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare.

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

* * *

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 78,83 x €/mq 1.100,00 = € 86.713,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 86.713,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 13.006,95

restano € 73.706,05

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 74.000,00

(Euro settantaquattromila/00)

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

LOTTO 15**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 13**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 13.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 11, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i subb. 10, 12, 50, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, si riscontrano le seguenti difformità:

- nella corte di pertinenza è stata installata una struttura leggera di metallo, simile ad una tettoia.

- nella zona cucina non è presente il pilastro rappresentato in planimetria.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...*Le suddette porzioni vantano la comunione millesimale pro quota su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, destinazione e regolamento.*".

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di scissione di società a responsabilità limitata mediante costituzione di nuova società a rogito Notaio ... di ... del ..., Rep. N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg. gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il quale l'immobile in oggetto viene acquisito dalla società per la quota di 1/1.

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 in data 21.02.2022.

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti formalità ipotecarie:

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

1...Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del ...

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... – Registro

Particolare ... Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA’

Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

CONSERVATIVO

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare .. Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ..., relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ..., relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si sono

riscontrate le seguenti difformità:

- nella corte di pertinenza è stata installata una struttura leggera di metallo, simile ad una tettoia.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato il ... al numero ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 2.400,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 600,00, con conseguente canone mensile pari ad € 200,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di

Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 75 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 247,5 e €/mese 337,5; pertanto, considerando che il canone mensile risulta essere di € 200,00, esso non risulta congruo in quanto inferiore rispetto al minimo dei valori OMI.

Attualmente il bene risulta occupato dalla Sig.ra ... in virtù di comodato d'uso, come esplicitato nel contratto di locazione sopra citato.

Pertanto dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad € 751,42 circa

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al 31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 6.097,43.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,

con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene da un portico che affaccia sulla corte esclusiva. L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di oscuramento del tipo persiane in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nell'angolo cottura.

L'unità immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione, con presenza di muffa negli angoli della camera da letto di dimensioni minori e necessità di ripresa della tinteggiatura nel portico. Le finiture sono di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq

Superficie abitazione	64,56	100	64,56
Superficie Portico	7,05	30	2,11
Superficie corte	168,05	10	16,80
Sup. Commerciale			83,47

Totale superficie commerciale ca. mq. 83,47

* * *

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, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare.

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

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale di

cui sopra sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un

deprezzamento di € 4.000,00 per le spese tecniche, diritti e sanzioni.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a

€/mq 1.050,00 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 83,47 x €/mq 1.050,00 = € 87.643,50

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 87.643,50

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 13.146,52

restano € 74.496,98

Detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale € 4.000,00

restano € 70.496,98

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 70.000,00

(Euro settantamila/00)

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

LOTTO 16**Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)****Via Reale, 101 – interno 14**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 14.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 12, intestato a:

Proprietà per 1/1

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali, i subb. 10, 11, 13, 14, 15, 48, 50, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

..., C.F. ..., con sede a ..., Via

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "*...Le suddette porzioni vantano la comunione millesimale pro quota su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, destinazione e regolamento.*".

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ..., nat a ... (...) il ... C.F. ..., residente nel Comune di ... in via ... n. ... int. ..., che risulta di stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di scissione di società a responsabilità limitata mediante

costituzione di nuova società a rogito Notaio ... di ... del ..., Rep.

N. ..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ... il ..., Reg.

gen. ... Reg. part. ... e registrato a ... il ... al n. ... Serie ..., con il

quale l'immobile in oggetto viene acquisito dalla società per la

quota di 1/1.

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 in data 21.02.2022.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento

sul bene oggetto di pignoramento.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti

formalità ipotecarie:

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

1...Registro Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio del ...

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE DEL ... – Registro

Particolare ... Registro Generale ...

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

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'

Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del ... – Registro Particolare ... Registro

Generale ...

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO

CONSERVATIVO

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del ... - Registro Particolare .. Registro

Generale ...

Pubblico ufficiale ... Repertorio ... del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

* * *

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. ... del ..., P.G. ... del ..., relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;

- Permesso di costruire, pratica edilizia n. del ..., P.G. ... del ..., relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n. ... del ...;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a variante in corso d'opera;

- DIA, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a rifacimento di recinzione esistente;

- Pratica edilizia n. ..., P.G. ... del ..., relativa a proroga di fine lavori per completamento opere;

- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n. ..., P.G. ... del Tale richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- RUE del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 1 BC1 – 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)

- PSC del Comune di Bagnacavallo:

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti consolidati delle frange urbane (art. 5.2)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società ... (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato il ... al numero ... serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 2.400,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 600,00, con conseguente canone mensile pari ad € 200,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta opponibile alla procedura.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 82 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 270,6 e €/mese 369,0; pertanto, considerando che il canone

mensile risulta essere di € 200,00, esso non risulta congruo in quanto inferiore rispetto al minimo dei valori OMI.

Successivamente, in data 15.02.2020, la società ... (parte locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione alla Sig.ra ... (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il ... al n. ... serie ..., venne stipulato con decorrenza dal 15.02.2020 e con prima scadenza al 14.02.2024, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 4.800,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 400,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.

La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie catastale pari a 82 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/mese 270,6 e €/mese 369,0; pertanto, il canone mensile del primo contratto non risulta congruo perché di molto inferiore rispetto ai valori OMI; il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.

Attualmente il bene risulta occupato dall'amministratore unico della società ..., parte conduttrice del contratto di sub-locazione con la società Pertanto dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in

un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte esclusiva di pertinenza.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da

approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,

ammontano ad € 1.099,93 circa

In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al

31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 4.400,21.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata

attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,

con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene da

un portico che affaccia sulla corte esclusiva. L'appartamento si compone

di un unico ambiente soggiorno/cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un

bagno e due camere da letto.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di

oscuramento del tipo persiane in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi

interni, si tratta di porte in legno.

I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con

piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di

riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è installata nell'angolo cottura.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme buono, con finiture di tipo ordinario.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm. mq
Superficie abitazione	72,64	100	72,64
Superficie Portico	7,87	30	2,36
Superficie corte	98,68	10	9,87
Sup. Commerciale			84,87

Totale superficie commerciale ca. mq. 84,87

* * *

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, primo semestre,

riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona

VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di

tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq

1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,

la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione

dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità

immobiliare.

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

* * *

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 84,87 x €/mq 1.100,00 = € 93.357,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 93.357,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 14.003,55

restano € 79.353,45

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 79.000,00

(Euro settantanovemila/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, 28.02.2023

IL CONSULENTE

TECNICO

Ing. Alice Prati

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Documentazione catastale

C. Precedenti edilizi

D. Atto di provenienza

E. Certificati anagrafici e visure camerali

F. Ispezione ipotecaria

G. Norme Urbanistiche (RUE e PSC)

H. Contratto di affitto