

<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>		
<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE ON.DOTT.....</b>		
* * *		<b>N.16/2022 R.G.Es.</b>
<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>		<b><u>Udienza 07.06.2023</u></b>
Promosso da:		<b><u>Ore 10.00</u></b>
..... (C.F.....) (Avv. ....)		<b><u>PERIZIA</u></b>
contro		<b><u>ANONIMA</u></b>
..... (C.F.....)		
* * *		
<b><u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>		
I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:		
Comune di BAGNACAVALLO (Codice A547)-(RA) Catasto dei Fabbricati		
<b>In ditta a</b> : ..... nato a Reggio Nell'Emilia (RE) il 27.05.1958,		
(C.F.....) diritto di proprietà per 1/1		
*Foglio 72 <b>Particella 59 subalterno 73</b> Cat.A/3 Classe 2 consistenza 7 vani		
Indirizzo Via Armando Diaz n...- Piano T-“ dati di superficie Totale		
mq.171- Totale escluso aree scoperte mq.171-Rendita catastale €.560,36		
Da ispezione presso la banca dati Catasto Terreni relativa a Comune di		
Bagnacavallo, Foglio 72, Particella 59 si rileva che risulta censita quale Ente		
Urbano di mq. 2.490.		
***		
<b><u>CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE</u></b>		
<b><u>Piena proprietà</u></b> di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo		
al piano secondo (da planimetria catastale P2, da elaborati di progetto P1)		
oltre locale cantina al piano terreno, il tutto facente parte di fabbricato di tipo		



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

di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. ...

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

- P.2. mq. 167,40 (=abitazione);

- P.T. mq. 4,16 (=cantina)

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la cantina al piano terra sarà computata per 1/4, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione P2 (vani principali e accessori diretti) =>**mq 167,40**

- Cantina PT => **mq 1,04**

**per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 168,44**

\*\*\*

### CONFINI

Il bene immobile in oggetto confina con ragioni Guidi ....., Minguzzi ....., Coralloni .....parti comuni, salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### PROPRIETA'

.....nato a Reggio Nell'Emilia (RE) il 27.05.1958, (C.F.....)

diritto di proprietà per 1/1

\*\*\*

### DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo al piano secondo catastalmente, piano primo da elaborati di progetto, oltre locale cantina al piano terreno, il tutto facente parte di fabbricato di tipo storico denominato “Palazzo Rusconi” ubicato in zona centrale del Comune



di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. ...

Il “*Palazzo*” nel suo complesso, di pregio estetico e ubicato in pieno centro storico, è stato oggetto di intervento di totale ristrutturazione nei primi anni 2000 e si presenta attualmente in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

L’accesso al cespite trattato di cui all’interno “.....” avviene tramite parti comuni di pregio e “scalone” provvisto di ascensore.

L’unità abitativa in oggetto risulta composta da *Soggiorno, Cucina, Studio, Bagno con antibagno, Letto e locale igienico dedicato* oltre, al piano terreno, locale *Cantina* di piccole dimensioni.

L’abitazione si presenta internamente in ottimo stato conservativo con ampi locali impreziositi da dipinti a soffitto e parzialmente alle pareti.

I paramenti murari portanti e divisori recano finitura mediante intonaco civile tinggiato a pittura colore pastello, di differente tonalità cromatica rispetto al vano interessato, comunque di gradevole gusto estetico.

La pavimentazione è in piastrelle di cotto o palladiana; nei locali igienici, pavimento e rivestimento risultano in prevalenza in materiale ceramico di buona scelta impreziosito cornici e decori.

Gli infissi interni alle finestre sono del tipo ligneo dotati di vetrocamera spessore standard; esternamente risultano apposti scuroni del tipo a persiana alcuni in modesto stato conservativo. Da rilievo si rileva l’assenza di n. 2 scuroni esterni.

Le porte interne, ad un anta o due ante di tipo ligneo, risultano di pregevole fattura, tipologicamente contestualizzabili in palazzi di pregio del centro storico.



I portoncini di ingresso all'abitazione (n. 2) dallo scalone comune, sono del

tipo ligneo, a due ante con bugnature e serratura di sicurezza.

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

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

Il locale Cantina, posto al piano terra dello stabile e recante accesso da disimpegno comune, risulta di ridotte dimensioni, accessibile tramite porta lignea del tipo tamburato.

I paramenti murari risultano intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione è in materiale ceramico.

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

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

- P.2. mq. 167,40 (=abitazione);

- P.T. mq. 4,16 (=cantina)

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la cantina al piano terra sarà computata per 1/4, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione P2 (vani principali e accessori diretti) => **mq 167,40**

- Cantina PT => **mq 1,04**

**per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 168,44**

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**



Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Bagnacavallo–

Unione dei Comuni della Bassa Romagna in riferimento al bene

immobile in oggetto, sono emersi i procedimenti edilizi di seguito

riportati:

- Pratica Edilizia n. 33/2002 del 24/02/2002 – prot. 6336 del 24/04/2002

per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di complesso

residenziale denominato “Palazzo Rusconi”, intestata a

.....con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 254/2004 del 29/07/2004 – prot. 11126 del 29/07/2004

per variante alla Pratica Edilizia n. 33/2002, intestata a

.....con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 356/2004 del 20/09/2004 – prot. 13578 del 20/09/2004

per variante alla Pratica Edilizia n. 254/2004, intestata

a.....con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 4678/2005 del 23/03/2005 – prot. 115/05 AG per

comunicazione di fine lavori e domanda di agibilità richiesta da

.....con sede in Bagnacavallo.

**NOTE: Si specifica che tale richiesta è relativa a tutte le unità**

**immobiliari esclusi i sub 73 e 74. L'unità immobiliare trattata di cui al**

**Subalterno 73 risulta quindi esclusa dalla presente richiesta di abitabilità.**

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, si riscontra

sostanziale congruenza fatto salvo per l'avvenuta demolizione o mancata

realizzazione della piccola lesena presente nel locale igienico dedicato alla

camera da letto e una quota metrica nel locale soggiorno parete est rilevata in

ml. 3,29 e da progetto indicata ml. 3,40.



Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis,

**l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni**, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.**

In subordine, lo scrivente ritiene, ferma restando la facoltà di rimessa in pristino, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti, il cui costo, in via del tutto indicativa ed ipotetica si stima in € 3.000, competenze professionali, oneri di legge, escluse sanzioni e diritti comunali.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, per quanto non rilevante ai fini della rendita catastale, non risulta correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

In ordine a quanto richiesto nei quesiti (punto 6), si precisa che per le difformità riscontrate, l'aggiornamento catastale dovrebbe essere redatto, per economia di giudizio, unitamente alla Richiesta di Sanatoria. Per tale motivo lo scrivente non procede al momento alla redazione della planimetria catastale in aggiornamento.

\*\*\*



**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Da controllo effettuato dal sottoscritto si riscontra la NON corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

In particolare nella nota di trascrizione del pignoramento viene indicata erroneamente unità immobiliare censita quale *autorimessa-posto auto* in Categoria C/6, di cui Fg.72-particella 5-sub.36, **immobile il cui identificativo risulta inesistente presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Ravenna.**

\*\*\*

**PROVENIENZA**

**(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21.04.2023)**

All'esecutato, l'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto in virtù di:

**-Art.11440 del 10.09.2019** –Atto notarile pubblico del 05.09.2019 nr.rep.15658/11225-Atto tra vivi-compravendita a favore .....

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1) contro .....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni)

**-Art.11368 del 22.07.2005** –Atto notarile pubblico del 19.07.2005 nr.rep.220836/20810-Atto tra vivi-compravendita a favore .....

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni) contro .....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni)



**-Art.13873 del 20.09.2005** –Atto notarile pubblico del 30.10.2001

nr.rep.57327-Atto tra vivi-compravendita a favore ..... (relativamente

all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1) contro

.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota ½ in regime di separazione dei beni) e

.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota 1/2)-Nota in rettifica della compravendita trascritta il

14.11.2001 art.12559.

**-Art.12559 del 14.11.2001** –Atto notarile pubblico del 30.10.2001

nr.rep.57327 Atto tra vivi-compravendita a favore ..... (relativamente

all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1) contro

.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota ½ in regime di separazione dei beni) e

.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota 1/2)

\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21.04.2023)**

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni

pregiudizievoli:

**-Art.1296 del 31.01.2022** –Atto Giudiziario del 20.01.2022 nr.rep.185/2022-

Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento a favore

.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota 1/1) contro..... (relativamente all'unità negoziale

n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1)





**-Art.3176 del 09.08.2011** –Atto Notarile Pubblico del 05.08.2011

nr.rep.90949/8199-Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore .....

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota

1/1) contro ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni)

**-Art.4272 del 22.07.2005** –Atto Notarile Pubblico del 19.07.2005

nr.rep.220838/20811-Ipoteca volontaria-Concessione a garanzia di Mutuo

Fondario a favore .....

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota

1/1) contro .....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota 1/1)

\*\*\*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

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

Territorio di Ravenna relativo al bene trattato si evince:

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

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

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

73-74-79

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

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

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

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

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



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

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

72-73-74-79

-Fg.72-particella 59-sub.65-Bene comune non censibile (vano biciclette) ai

sub.4-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-66-70-71-72-73-74-

79

\*\*\*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al Custode (=Avv. ....) in data 13.04.2023 alle ore 16,00, tramite accesso forzato, l'abitazione risultava non occupata.

\*\*\*

### INFORMAZIONI GENERALI

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo come da certificato allegato, si è appurato che:

..... (esecutato) Risulta nato il 27/05/1958 in Reggio nell'Emilia (RE)

Atto N. 630 parte 1 serie A - anno 1958 - Comune di Reggio nell'Emilia

(RE)

(C.F. ....)

Risulta di stato libero.

Risulta residente iscritto all'indirizzo:

Piazzale Porta Schiavonia n. 20 - Interno: 7 - Comune Forlì (FC).

Effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate tramite mail in data 14/03/2023

in ordine alla verifica sull'esistenza di contratti di locazione in essere, è,

pervenuto riscontro che si allega ove si indica che a nome.....(C.F.



.....), visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il

Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si non risultano registrati

contratti di locazione/comodato in corso.

Da accertamenti eseguiti presso l'Amministratore Condominiale pro-tempore Geom. Guidi Franco di Bagnacavallo, si rileva che il sig. ....,

presenta una posizione debitoria alla data odierna per:

- €. **8.962,24** relativi all'Esercizio ordinario "Gestione 2022" Periodo:

01/01/2022 - 31/12/2022;

- €. **1845,96** relativi all'Esercizio ordinario "Gestione 2023" Periodo:

01/01/2023 - 31/12/2023,

per un importo complessivo come da prospetti allegati forniti

all'Amministratore, pari a €. **10.808,20**

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

\*\*\*

### **STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO**

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

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

delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini

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

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

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

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

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

regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di Procedura

Esecutiva, come segue:



**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo

al piano secondo (da planimetria catastale P2, da elaborati di progetto P1)

oltre locale cantina al piano terreno, il tutto facente parte di fabbricato di tipo

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

di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. ...

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- P.2. mq. 167,40 (=abitazione);

- P.T. mq. 4,16 (=cantina)

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la cantina al

piano terra sarà computata per 1/4, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione P2 (vani principali e accessori diretti) =>mq 167,40

- Cantina PT => mq 1,04

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 168,44

**VALORE INTERO IMMOBILE**            €.    **215.000,00**

