

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. *50/2024*

PERIZIA

- **DATI CATASTALI**
- **CONFINI**
- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- **ESTREMI LICENZE EDILIZIE**
- **ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/85**
- **PROVENIENZA**
- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**
- **VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO**
- **CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- **STATO OCCUPAZIONALE**
- **CONSISTENZA COMMERCIALE E VALUTAZIONE**
- **VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

1) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

Ufficio del Territorio di Ravenna

Comune di Bagnacavallo

Catasto Fabbricati

- Fig. 14 map. 901 sub. 1 - piano T – cat. A/3 cl 2 - cons. 8 vani – Sup. cat. 137 mq - Rendita € 640,41

- Fig. 14 map. 901 sub. 2 - piano T – cat. C/6 cl 2 - cons. 20 mq – Sup. cat. 22 mq - Rendita € 61,97

- Fig. 14 map. 901 sub. 3 - piano T – cat. C/6 cl 2 - cons. 14 mq – Sup. cat. 15 mq - Rendita € 43,38

2) CONFINI

A Nord beni mapp. 924-523; ad Est beni mapp. 900; ad Ovest beni mapp. 485; a sud con strada comunale Traversa Lucci .

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è individuato in un LOTTO UNICO costituito da un'abitazione su un unico livello sita nel Comune di Bagnacavallo fraz. Glorie Via Traversa Lucci civ. 18 (Si precisa che per l'abitazione catastalmente è indicato erroneamente il civico n.13).

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile, direttamente dalla strada principale Traversa Lucci, dai quali si entra nel cortile di pertinenza esclusiva dell'intero immobile.

L'abitazione è costituita da : n.1 ingresso, n.1 salotto, n.1 cucina abitabile con retro, n.3 camere da letto (di cui due matrimoniali), n.1 bagno con antibagno e un disimpegno/corridoio che permette l'accesso alla zona servizi (n.1 cantina e locali ad uso ripostiglio); Sono altresì presenti n.2 rimesse utili sia per il parcheggio delle eventuali autovetture che per il deposito di attrezzi e/o varie.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

- I pavimenti e rivestimenti (cucina e bagno) sono in gres/ceramica ;
- Le pareti sono parzialmente rivestite con listelli amovibili ;
- Infissi in legno con vetri semplici e muniti di oscuranti interni oppure inferriate

Le finiture sono scarse così come lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero immobile .

Nel cortile, e precisamente sul confine con il map. 485, è posizionato un pozzo utilizzabile da entrambe le proprietà .

4) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

Relativamente all'immobile pignorato sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie presso gli uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo:

- Nulla Osta P.E. n. 142/53 P.G. n. 4172 del 12/12/1953 – Nuova Costruzione di casa di civile abitazione;
- Nulla Osta P.E. n. 57/54 P.G. n. 1352 del 05/05/1954 – Costruzione di proservizio;
- Nulla Osta P.E. n. 95/58 P.G. n. 3332 del 06/06/1958 – Costruzione di proservizio;
- Concessione in Sanatoria – P.G. n. 3693 del 28/03/86 - n. 4125 del 17/03/1992- Condono n. 10571/86 del 17/03/1992 ;

Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità.

5) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985

Dai rilievi effettuati in sito , rispetto allo stato legittimo autorizzato dal Comune di Bagnacavallo si rilevano delle piccole difformità che rientrano nelle tolleranze costruttive .

Per eventuali opere non rientranti nelle tolleranze costruttive di legge, al fine di regolarizzare il fabbricato , l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al deposito di una pratica di Sanatoria presso gli uffici competenti oppure al ripristino in sito dello stato legittimo.

6) PROVENIENZA DEL BENE

Da quanto si rileva dal certificato notarile agli atti, e dall'atto di compravendita reperito presso gli uffici di competenza , gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà come segue:

“.....per acquisto della piena proprietà da XXXXXXXX, con atto del Notaio Letizia De Rubertis di Alfonsine in data 29 Novembre 2016, repertorio n. 80316/25658, registrato a Ravenna il 09/12/2016 al n. 7988 serie 1T, trascritto a Ravenna il giorno 12/12/2016 reg. gen. 20456 e reg. part. n. 13310. ”

7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE AGLI ATTI

8) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia dell'Entrate- Ufficio Provinciale Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'intero immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato.

9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dal controllo effettuato dalla sottoscritta, nell'atto di pignoramento sono indicati i dati catastali corretti pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, è risultata l'esattezza dei dati catastali riportati.

10) STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero .

11) CONSISTENZA COMMERCIALE E VALUTAZIONE

La sottoscritta, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quelle in esame, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione. La sottoscritta, relativamente all'immobile pignorato, considerato tutto quanto sopra descritto (ubicazione, finiture, stato di manutenzione e conservazione del fabbricato ecc.), per la stima ha ritenuto opportuno valutare l'immobile nello stato di fatto, ovviamente confortata da informazioni assunte e da minuziose indagini relative al mercato immobiliare attuale della zona.

METODO DI CONTEGGIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni (si precisa che parte delle misure sono state rilevate graficamente)

Superficie abitabile PT-1	100%	mq. 117 * 1,00 =	mq.117,00
Superficie cantina	60%	mq. 16 * 0,60 =	mq. 9,60
Superficie servizi	40%	mq. 12 * 0,40 =	mq. 4,80
Superficie rimesse	50%	mq. 37 * 0,50 =	mq. 18,50
<u>Superficie cortile</u>	<u>5%</u>	<u>mq. 180 * 0,05 =</u>	<u>mq. 9,00</u>

Totale sup. commerciale

mq 158,90

Quindi si ottiene il valore commerciale dell'intero immobile.

Mq. 158,90 x €/mq. 750,00 = € 119.175,00

Il prezzo unitario di €/mq 750,00 tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato che delle condizioni attuali del mercato immobiliare nonché della tipologia di vendita e delle iscrizioni/trascrizioni gravanti sull'immobile.

A detto valore di Euro 119.175,00 viene applicata una percentuale di deprezzamento pari circa al 10% dovuto alla presenza di irregolarità edilizia e alla mancanza di garanzia da vizi : si ottiene quindi il valore di € 107.000,00

**12) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER GLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :

LOTTO UNICO - Euro 107.000,00 (centosettemila //00)

Lugo 04/11/2024

IL C.T.U.