

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 15-2024

PERIZIA ANONIMA

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in una porzione di fabbricato ai piani terra e primo, accessibile da corte comune, facente parte di un più ampio complesso costituito da n. 3 abitazioni, magazzino e azienda ortofrutticola, edificato nella prima metà del '900 e variamente trasformato nel corso del XX secolo, situato in Via Bastia 138 (GPS [44.56018, 11.87472](#)), in località Lavezzola. L'unità immobiliare, alla quale si accede tramite corte comune, è attualmente composta da camera, sgombero e disimpegno al piano terra, sgombero inaccessibile al piano primo. L'immobile faceva parte di una più ampia unità immobiliare residenziale, frazionata e suddivisa in varie parti nel 2003 a seguito di successione ereditaria; successivamente ridotta nel 2008 tramite alienazione parziale.

Il complesso è servito da luce elettrica, acqua, gas metano, rete telefonica e impianto fognario.

E' importante sottolineare che nonostante l'immobile sia stato accatastato come residenza è evidente che non presenta i requisiti minimi di abitabilità, essendo tra l'altro sprovvisto sia di servizio igienico che di cucina. E' chiaro che alle operazioni di divisione e frazionamento catastali non sono seguite le indispensabili opere e variazioni di carattere edilizio ed urbanistico atte a rendere fruibile a norma di Legge l'immobile oggetto di perizia.

L'ampia camera al piano primo risulta tutt'oggi inaccessibile essendo priva di vano scala d'accesso.

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

2) DATI CATASTALI

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

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio

Provinciale – Territorio – Servizi Catastali

Comune di Conselice (C963) – Provincia di Ravenna

Catasto Fabbricati

- Fg. 2; Mapp. 1191; Sub 15; Cat. A/2; Cl. 1; Cons. 2,5 vani; Sup. Cat. 83 mq; Rendita € 219,49;

Intestazione:

- *** nato a *** il ***;
C.F.: *** – proprietà per 1/1;

3) CONFINI.

L'immobile confina con ragioni *** a nord-est, corte comune a nord-ovest, ragioni *** altrove.

4) PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta provenire all'esecutato da atto di successione (in morte del padre *** avvenuta in data 24/01/2003) n. 24 vol. 544 presentata all'Ufficio del Registro di Lugo in data 24/07/2003, trascritta a Ravenna il 09/08/2005 ai numeri 12616/20740; eredità da testamento olografo a rogito *** in data 16/07/2003 rep. n. 37851 registrato a Lugo il 18/07/2003 al n. 659 Serie 1. Accettazione di eredità trascritta a Ravenna il 24/07/2003 ai numeri 10765/16852. Lo stato attuale dell'immobile deriva alienazione parziale come da atto Notaio *** in data 03/08/2009 Rep. 8612 Racc. 4220 trascritto a Ravenna in data 12/08/2009 R.P. 9664-9665-9666 R.G. 15959-15960-15961.

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

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/1981 - Registro Particolare 7653
Registro Generale 10604 Pubblico ufficiale *** Repertorio 869/322 del
11/09/1981 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in
CONSELICE (RA)
SOGGETTO VENDITORE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2003 - Registro Particolare
10765 Registro Generale 16852 Pubblico ufficiale *** Repertorio 37851
del 16/07/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE
ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in CONSELICE (RA)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/10/2004 - Registro Particolare
15960 Registro Generale 25577 Pubblico ufficiale *** Repertorio
40408/11603 del 22/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in CONSELICE(RA) SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2005 - Registro Particolare
12616 Registro Generale 20740 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL
REGISTRO Repertorio 24/544 del 24/07/2003 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CONSELICE(RA)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/2008 - Registro Particolare 3201
Registro Generale 14577 Pubblico ufficiale *** Repertorio 77862/27329
del 17/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in CONSELICE(RA) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2769 del 03/08/2009
(RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1342 del 08/05/2018

(RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2009 - Registro Particolare 9664
Registro Generale 15959 Pubblico ufficiale *** Repertorio 8612/4220
del 03/08/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in
CONSELICE(RA) SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2009 - Registro Particolare 9665
Registro Generale 15960 Pubblico ufficiale *** Repertorio 8612/4220
del 03/08/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2009 - Registro Particolare 9666
Registro Generale 15961 Pubblico ufficiale *** Repertorio 8612/4220
del 03/08/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI
REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in CONSELICE(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2013 - Registro Particolare 9559
Registro Generale 13690 Pubblico ufficiale *** Repertorio 11980/7253
del 07/08/2013 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in
CONSELICE(RA) SOGGETTO VENDITORE
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2014 - Registro Particolare 7641
Registro Generale 10653 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
RAVENNA Repertorio 2200/2014 del 12/06/2014 ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CONSELICE(RA) Documenti successivi correlati: 1.
Annotazione n. 1344 del 08/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/08/2014 - Registro
Particolare 8188 Registro Generale 11416 Pubblico ufficiale ***
Repertorio 93825/38976 del 26/07/2014 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CONSELICE(RA)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2018 - Registro Particolare 4539
Registro Generale 7054 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA
Repertorio 300/2018 del 09/04/2018 ATTO GIUDIZIARIO -
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in
CONSELICE(RA)
13. ANNOTAZIONE CONTRO del 08/05/2018 - Registro Particolare 1341
Registro Generale 7450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA
Repertorio 300/2018 del 09/04/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
RESTRIZIONE DI BENI
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2024 - Registro Particolare 1726
Registro Generale 2367 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 247 del 23/01/2024 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in CONSELICE(RA)

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

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato. Le planimetrie depositate corrispondono allo stato dei luoghi.

7) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

A seguito di approfondite ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Conselice, accesso agli atti del 06/09/2024 richiesta prot. 62025 del 08/08/2024, sono state esaminate le pratiche attinenti alla storia dell'immobile. Dalle analisi risulta che la porzione immobiliare in esame è il risultato di frazionamenti successivi realizzati in assenza di titolo edilizio; occorre

procedere, previa ulteriore approfondita verifica strumentale e documentale, a depositare apposita pratica edilizia di sanatoria con opere, corredata da deposito sismico, al fine di realizzare il vano scala, servizio igienico, cucina, relativi impianti e finiture con particolare attenzione agli aspetti igienico sanitari, attualmente carenti. Alla luce di quanto sopra si può affermare che lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi depositati presso gli enti preposti. Questi di seguito i titoli reperiti:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** prot. 6057 – pratica 1115 del 24/10/1996, presentata in data 30/08/1986 progr. 0708266000;
- 8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985.**

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta non conforme a quanto depositato presso gli Uffici Comunali, come già descritto a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo al precedente punto 7).

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

Dal controllo effettuato, dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, gli estremi catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di compravendita.

10) CONSULTAZIONE SE LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI FOSSE COMPLETA

Il sottoscritto, esaminato la documentazione agli atti, ha provveduto a reperire la seguente documentazione allegata in copia alla presente:

- relazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visure ipotecarie;
- copia pratiche edilizie indicate al punto 7).

11) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

L'immobile (non abitabile) è attualmente custodito dall'esecutato, Sig. ***, come risulta da verbale di sopralluogo del 11/07/2024.

Può quindi considerarsi LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

12) CODICE FISCALE PARTE ESECUTATA

- *** C.F.: ***;

13) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quella in esame, visti anche i valori OMI 2° semestre 2023 Zona E1, vetustà e obsolescenza, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione.

14) VALUTAZIONE

Il sottoscritto, a proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica ha considerato l'ubicazione, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, ritiene che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

14.1) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni)

Piano terra	100% Mq.	$46,50 * 1,00 =$	46,50
Piano primo	100% Mq.	$149,00 * 1,00 =$	149,00
Corte esclusiva	10% Mq.	$6,00 * 0,10 =$	0,60

14.2) VALORE IMMOBILE CALCOLATO

Mq. Comm. ~ 196,10 x €/mq. 800,00 = € 156.880,00

14.3) DETRAZIONE PER STATO D'USO, DI MANUTENZIONE,
PARTICOLARI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E/O RIPRISTINO
DANNI (80%)

€ 125.504,00

Restano € 31.376,00

14.4) DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO -
URBANISTICA E CATASTALE

€ 18.000,00

Restano € 13.376,00

14.5) DETRAZIONE PER STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI E AGLI
ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI (0%)

€ 0,00

Restano € 13.376,00

14.6) DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO (15%)

€ 2.006,40

Restano € 11.369,60

14.7) DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

€ 0,00

Restano € 11.369,60

**15) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER
L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

***LOTTO UNICO - LOCALI AD USO ABITATIVO DA
RISTRUTTURARE***

Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione.

Faenza, 04/11/2024

IL C.T.U.

Geom. Fabio Barnabè

