

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE ON.DOTT.SAMUELE LABANCA		
* * *		N. 118/2023 R.G.Es.
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		<u>Udienza 13.11.2024</u>
Promosso da:		<u>Ore 11.40</u>
.....(C.F.) - Avv.		<u>PERIZIA</u>
.....		<u>ANONIMA</u>
contro		
..... (C.F.)		
* * *		
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>		
Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:		
Comune di BAGNACAVALLO (Codice A547)-Catasto dei Fabbricati		
In ditta a :		
- nato il 26/12/1985 in Marocco (EE) c.f., diritto		
di Proprietà 1/1		
* Sez. Urb. - Foglio 34 Particella 222 subalterno 15 , Categoria A/3, Classe 2,		
Consistenza 3,5 vani, Via Glorie n., Piano Terra, Totale: 69 mq Totale		
escluse aree scoperte: 69 mq, Rendita Euro 280,18.		
Il tutto insistente su:		
-C.T. Foglio 34 Particella 222, Ente Urbano mq. 844.		

<u>CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE</u>		
<u>Piena proprietà</u> di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo		
al piano terra recante accesso indipendente dalla pubblica via e ubicata in		



Comune di Bagnacavallo, località Villanova di Bagnacavallo, Via Glorie

civico ...

La superficie commerciale convenzionale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 69,00.

CONFINI

L'unità immobiliare trattata confina con Via Glorie, parti comuni, salvo altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

In ditta a :

- nato il 26/12/1985 in Marocco (EE) c.f., diritto di Proprietà 1/1

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo al piano terra recante accesso indipendente dalla pubblica via e ubicata in Comune di Bagnacavallo, località Villanova di Bagnacavallo, Via Glorie civico ..

Allo stato attuale l'immobile si presenta in stato di abbandono e avanzato degrado come dimostrano chiaramente le condizioni dei paramenti murari, dei soffitti, degli infissi e degli impianti tecnologici.

L'unità abitativa in oggetto risulta composta *Soggiorno con angolo cottura, n. 2 Camera, n. 1 Bagno con Antibagno.*

I paramenti murari portanti e divisori, originariamente intonacati e tinteggiati



colore chiaro, si presentano in pessime condizioni aggrediti da umidità di risalita determinante ampi distacchi di intonaco.

I soffitti risultano altresì danneggiati da evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica proveniente dal sovrastante terrazzo che funge da copertura all'unità abitativa trattata.

La pavimentazione è totalmente in materiale ceramico come pure il rivestimento di zona cottura e servizio igienico, anche se di diverso formato e tonalità cromatica.

Gli infissi interni alle finestre sono costituiti da telai in legno con vetrocamera in cattivo stato di manutenzione; non risultano presenti infissi esterni.

Il portoncino di ingresso è a due ante in legno.

Le porte interne, (alcune sono state rimosse) sono del tipo tamburato in pessimo stato manutentivo.

Gli impianti tecnologici tutti appaiono in pessimo stato e in parte rimossi.

Stante l'assenza dell'esecutato non è stato possibile reperire ulteriori informazioni in ordine allo stato e alle dotazioni del bene che comunque appaiono in avanzato stato di degrado e abbandono.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale convenzionale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 69,00.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della



Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo in riferimento al complesso

immobiliare cui il bene in oggetto è “parte”, sono emersi i procedimenti

edilizi di seguito riportati:

- Pratica Prot.n. 3333 del 10/10/1925 intestata ai Guglielmo per realizzazione di terrazzo con sottostanti botteghe;

- Pratica Prot.n. 2275 del 28/07/1926 intestata a Guglielmo per Variante alla precedente 3333/1925;

- Pratica Prot.n. 3846 del 22/09/1936 intestata a Domenico

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica Prot.n. 3847 del 22/09/1936 intestata a Romeo

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica Prot.n. 2384 del 25/06/1949 intestata aFrancesca

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica Prot. 2906 del 15/05/1969 – Aut. n. 143/1969 intestata a

Gian Mario;

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 873 del 07/07/1975 intestata aMario per autorizzazione fognatura;

- Pratica prot. 2104 del 01/04/1975 intestata aMario per rinnovo arredi rivendita carni fresche;

NOTA: Non sono allegati grafici

- Pratica prot. 9253 del 15/10/1980 - Aut. n. 236/1980 intestata a

Vilde per modifiche prospetto fabbricato a negozio – studio fotografico;

- Pratica prot. 11416 del 30/10/1985 – Aut. n. 127/1985, intestata a

Gian Mario per cambio di destinazione d’uso di locale interno



NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 9484 del 17/06/1992 - Opere art. 26 - intestata a Gian

Mario

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 2966 del 26/02/1992 – Aut. n. 50/1992 intestata a Gian

Mario per opere di manutenzione alla copertura

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 14420 del 16/09/1992 – Aut. n. 305/1992 intestata a

Mario

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 7998 del 21/05/1997 – Aut. n. 247/1997 senza data e

protocollo intestata aGian Mario per opere di manutenzione straordinaria

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 12949 del 27/08/1997 – Aut. n. 414/1997 intestata a

Gian Mario e Ballardini Elia per ristrutturazione di fabbricato

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 3091 del 27/02/2008 – Aut. 82/2008, intestata a

Elia per opere di completamento parziale all'Aut. 414/1997

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 12784 del 01/09/2001 – Aut. 451/2001, intestata a

Francesco per rinnovo e variante all'Aut. n. 305/1992

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica n. 207/2007 (Denuncia di Inizio Attività) prot. 7263 del

16/05/2007, intestata a Vilda per cambio d'uso con opere da artigianale-



commerciale a residenziale.

- Pratica prot. 10976 del 28/07/2010 - Agibilità n. 371/2010 - Elia

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 11446 del 18/05/2011 – Aut. n. n. 270/2011 intestata a Elia per impianto fotovoltaico

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco si riscontra sostanziale congruenza della distribuzione dei vani nonché del dimensionamento degli stessi e delle bucatore di facciata, fatto salvo per l'avvenuta demolizione di parete nel locale igienico e differente quota in lunghezza di bagno (da progetto ml. 2,68 => rilevato 2,38) e Antibagno-Disimpegno (da progetto ml. 1,20 => rilevato 1,48).

Si rileva altresì che per il soddisfacimento del rapporto di illuminazione e aerazione non risulta conforme il portoncino di ingresso su Soggiorno con angolo cottura.

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),

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.

Si specifica, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia



edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

Detto ciò, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene trattato, si ritiene che la regolarizzazione delle opere non conformi oltre alla sostituzione del portoncino con serramento idoneo per il soddisfacimento del rapporto aero-illuminante previsto per legge, possa essere stimato per un costo in via del tutto indicativa ed ipotetica di € 7.000 comprensivo di oneri



di legge (escluse eventuali sanzioni e/o diritti).

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, considerate le difformità sopra descritte, non risulta rappresentare lo stato attuale 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 o potrebbe non essere necessario nel caso di rimessa in pristino. 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 è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

PROVENIENZA

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 13.09.2024)

L'unità immobiliare in oggetto è così pervenuta agli attuali proprietari:

* all'esecutato nato il 26/12/1985 in Marocco (EE) c.f., pervenne, per quota 1/1 Piena Proprietà, in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio da Conselice (RA), in data 04/09/2007 rep. n. 75310/25291 e trascritto il 08/09/2007 ai n.ri 22419/13200 da potere di Vilda nata il 14/09/1917 a Bagnacavallo (RA)



c.f.

N.B. Nel presente atto di compravendita a rogito del notaio Plessi Paolo Mario, viene dichiarato che i beni in oggetto appartengono alla parte venditrice per giusti e legittimi titoli da oltre il ventennio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 13.09.2024)

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno forma i oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 22420/5241 del 08/09/2007, nascente da ipoteca – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di da Conselice (RA) in data 04/09/2007 rep. n. 75311/25292 a favore di c.f. 02249950417 contro..... nato il 26/12/1985 in MAROCCO (EE) c.f.

importo capitale euro 62.000,00, importo totale euro 124.000,00 e durata 30 anni.

Trascrizione NN 22991/16820 del 05/12/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale Di Ravenna con sede in Ravenna (RA) in data 06/11/2023 rep. n. 2759 a favore di sede CONEGLIANO (TV), c.f. contro nato il 26/12/1985 in MAROCCO (EE) c.f.

Il sottoscritto Dott.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'



Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativo al bene trattato non si desume l'esistenza di Beni Comuni Non Censibili facenti parte del complesso immobiliare cui l'unità esame ne possiede titolo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al Custode (=Avv.i), l'abitazione risultava disabitata e nessuno presente. Di seguito si è proceduto con l'accesso forzoso e cambio della serratura.

INFORMAZIONI GENERALI

Da ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo in data 13/09/2024 come da certificato allegati, si è appurato che:

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI BAGNACAVALLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE

RESIDENTE

Cognome

Nome

Risulta nato il 26/12/1985 in RABAT (MAROCCO)

Atto (ASSENTE)

(C.F.)

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:



Cognome.....

Nome

nato il 26/12/1985 in RABAT (MAROCCO)

Atto (ASSENTE)

(C.F.)

Risulta iscritto all'indirizzo:

Via GLORIE N. ..

Comune BAGNACAVALLO (RA).

In fase di sopralluogo unitamente al custode (=Avv.), stante l'assenza dell'esecutato, si è provveduto ad accertare l'esistenza di un amministratore pro-tempore del complesso immobiliare, anche tramite altri condomini, ciò senza risultato.

Successivamente, in ordine alla determinazione di un'eventuale passività dell'esecutato nei confronti del condominio, lo scrivente ha richiesto nuovamente conferma al custode sull'inesistenza di Amministratore Condominiale pro-tempore, circostanza non smentita dallo stesso.

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), considerata altresì la necessità di

realizzazione di opere edili finalizzate alla regolarizzazione dello stesso e

che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo

al piano terra recante accesso indipendente dalla pubblica via e ubicata in

Comune di Bagnacavallo, località Villanova di Bagnacavallo, Via Glorie

civico....

La superficie commerciale convenzionale del bene immobile trattato al lordo

delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 69,00.

VALORE INTERO BENE = €. 30.000,00

