

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.

* * *

N. 13/2020 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 07.04.2021

Promosso da:

Ore 9,00

.....

PERIZIA

Contro

ANONIMA

.....

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Comune di Conselice (Codice C963)-Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 49 - mappale 167 - subalterno 1**, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 5,5, sup.

catastale mq. 111, Rendita € 411,87, Via Paolo Fabbri n. ., piano T;

Intestazione:

- nata a Argenta il 25/07/1945, codice fiscale -

Abitazione 1/1;

- nata a Argenta il 25/07/1945, codice fiscale -

Proprietà 1/2;

- nato a Conselice il 13/08/1964, codice fiscale -

Proprietà 1/2.

- **Foglio 49 - mappale 167 - subalterno 2**, Cat. A/3, Cl. 2, Vani 6,0, sup.

catastale mq. 123, Rendita € 449,32, Via Paolo Fabbri n..., piano T-1;

Intestazione:

- nata a Argenta il 25/07/1945, codice fiscale -



Proprietà 1/2;

- nato a Conselice il 13/08/1964, codice fiscale –

Proprietà 1/2.

- **Foglio 49 - mappale 167 - subalterno 3**, Cat. C/6, Cl. 2, Mq. 42, sup.

catastale mq. 51, Rendita € 121,47, Via Paolo Fabbri n. ., piano T;

Intestazione:

- nata a Argenta il 25/07/1945, codice fiscale –

Abitazione 1/1;

- nata a Argenta il 25/07/1945, codice fiscale –

Proprietà 1/2;

- nato a Conselice il 13/08/1964, codice fiscale–

Proprietà 1/2.

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di

Conselice al Foglio 49 - mappale 167 – Ente Urbano di mq. 500.

NOTE: Si rileva che nelle Visure Catasto Fabbricati i beni presentano

erroneamente numero civico . anziché ...

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di fabbricato residenziale composto da n. 2 unità

immobiliari a destinazione abitativa, n. 1 unità immobiliare a destinazione

Autorimessa oltre corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di

Conselice, Via Paolo Fabbri n. ., recante accessi pedonali e carrabili da detta

via.

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:



- **Abitazione Piano Terra - Sub.1** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di.....) => mq. 114,88;

- **Abitazione Piano Terra e Primo - Sub.2** => mq. 128,78;

- **Autorimessa Piano Terra - Sub.3** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => mq. 52,90.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dai titoli edilizi e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, il locale *Autorimessa* (Sub 3) è stato computato in ragione di 1/2, il *Sottoscala* PT facente parte dell'Abitazione PT-P1 (Sub 2) per 1/4 e il *Balcone* facente parte dell'Abitazione PT-P1 (Sub 2) per 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- **Abitazione Piano Terra - Sub.1** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => mq. 114,88;

- **Abitazione Piano Terra e Primo - Sub.2** =>

Abitazione PT-P1 = mq. 123,02

Sottoscala PT = mq. 3,06 x 1/4 = mq. 0,76

Balcone P1 = mq. 2,70 x 1/3 = mq. 0,90

Per una superficie convenzionale complessiva pari a mq. 124,68;

- **Autorimessa Piano Terra - Sub.3** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) =>

Autorimessa PT mq. 52,90 x 1/2 = mq. 26,45.

CONFINI

Il bene immobile trattato confina con la Via Paolo Fabbri, ragioni Signani



....., Bortolotti, Tondini Fenati, Nerozzi, Cantelli

....., Gremi, Gremi Sansone ' Cooperativa

Agricola a r.l., Kostenko, salvo altri se ve
ne sono.

PROPRIETA'

- nata a Argenta il 25/07/1945, codice fiscale -

Proprietà 1/2;

- nato a Conselice il 13/08/1964, codice fiscale -

Proprietà 1/2.

Si specifica che i beni immobili identificati dai sub 1 e sub 3, rispettivamente

Abitazione piano terra e Autorimessa piano terra, risultano gravati da diritto

di abitazione a favore di 1/1.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di fabbricato residenziale composto da n. 2

unità immobiliari a destinazione abitativa, n. 1 unità immobiliare a

destinazione Autorimessa oltre corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in

Comune di Conselice, Via Paolo Fabbri n....., recante accessi pedonali e

carrabili da detta via.

Si specifica che i beni immobili identificati dai sub 1 e sub 3, rispettivamente

Abitazione piano terra e Autorimessa piano terra, risultano gravati da diritto

di abitazione a favore di 1/1.

Il corpo di fabbrica, cui le unità trattate risultano "parte", si sviluppa su due

piani fuori terra fatto salvo per la zona Autorimessa che si compone del solo



piano terreno.

Da sopralluogo, si rileva l'avvenuta esecuzione di terrazzo-lastrico solare sovrastante il locale autorimessa, accessibile dalla corte pertinenziale tramite scala esterna in metallo, intervento del quale non si è rinvenuto titolo edilizio.

La corte esterna circostante il fabbricato, di distacco con le proprietà confinanti e in prevalenza pavimentata in cemento, risulta comune alle 3 unità immobiliari trattate, materializzata in loco mediante muretto in c.a. sormontato da cancellata metallica o rete metallica plastificata.

Esternamente il fabbricato presenta paramenti murari civilmente intonacati, sostanzialmente privi di tinteggiatura, solaio di copertura a falde con manto in laterizio.

Le caratteristiche tipologiche e di finitura delle singole unità immobiliari si vanno di seguito a descrivere:

ABITAZIONE PIANO TERRA (Sub 1)

Unità immobiliare a destinazione abitativa con ingresso indipendente dalla corte esterna comune (Sub 4), recante sviluppo al piano terreno e composta da *Ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, n. 2 Camera, Servizio Igienico e Lavanderia.*

Internamente, il bene si presenta in buono stato conservativo, con paramenti murari portanti e divisori intonacati civilmente e tinteggiati a tempera in prevalenza di colore chiaro anche di differente tonalità cromatica, fatto salvo alcuni elementi costruttivi (arco), lasciati in muratura a vista stuccata con malta cementizia.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche come pure il rivestimento del



servizio igienico e della zona cottura anche se di differente tipologia,

formato e tonalità.

Gli infissi interni alle finestre risultano costituiti da telai lignei o in alluminio anodizzato con vetro, in parte tipo “camera”, in parte semplice; esternamente risultano apposti avvolgibili in plastica colore verde e inferriate di protezione a disegno semplice in metallo zincato.

Il portoncino di ingresso all’abitazione è in legno con specchiature vetrate; la porta finestra del locale Lavanderia risulta in alluminio anodizzato colore nero e vetro.

Le porte interne sono del tipo tamburato recanti impiallacciatura color rovere e maniglia in ottone.

L’unità abitativa è dotata di utenze indipendenti.

L’impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale posta nel locale *Lavanderia*, ed elementi radianti in ghisa verniciati colore chiaro.

Gli impianti tecnologici, apparentemente recenti e in buone condizioni, sono comunque da verificare con le vigenti normative in materia.

Sarà pertanto onere dell’aggiudicatario la verifica degli stessi alle risposdenze prescritte dalle vigenti normative in materia nonché l’eventuale adeguamento e/o conseguimento di idonea Dichiarazione di Conformità (art. 7 D.M. 37/08).

ABITAZIONE PIANO TERRA-PRIMO (Sub 2)

Unità immobiliare a destinazione abitativa con ingresso indipendente dalla corte esterna comune (Sub 4), composta al piano terreno da *Ingresso e Scala di collegamento al P1* oltre ripostiglio *Sottoscala* e al piano primo, da *Soggiorno, Cucina, Disimpegno, n. 3 Camera, Servizio Igienico, Lavanderia*



e *Balcone*.

Internamente, il bene si presenta in buono stato conservativo, con paramenti murari portanti e divisori intonacati civilmente e tinteggiati a tempera in prevalenza di colore chiaro, anche di differente tonalità cromatica, fatto salvo alcune elementi costruttivi (arco), lasciati in muratura a vista stuccata con malta cementizia.

La scala di collegamento piano terra-primò è del tipo in muratura rivestita in materiale ceramico. L'illuminazione naturale avviene tramite bucaure di facciata tamponate mediante vetrocemento.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche come pure il rivestimento del servizio igienico e della zona cottura anche se di differente tipologia, formato e tonalità.

Il balcone esterno, accessibile dalla Camera, risulta di limitate dimensioni e presenta parapetto in laterizio.

Gli infissi interni alle finestre risultano costituiti da telai lignei o in alluminio anodizzato con vetro, in parte tipo "camera", in parte semplice.

Esternamente risultano apposti avvolgibili in plastica colore verde e solo in alcune finestre, inferriate di protezione a disegno semplice in metallo zincato.

La porta di ingresso al piano terra è costituita da telaio in alluminio anodizzato e vetro con apertura a due ante. In loco risulta apposto ulteriore portoncino all'arrivo della scala al piano primo, realizzato in legno con specchiatura vetrata.

Le porte interne sono in prevalenza del tipo tamburato recanti impiallacciatura color rovere e maniglia in ottone.



L'unità abitativa è dotata di utenze indipendenti.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale posta nel locale

Lavanderia, ed elementi radianti in metallo verniciati colore chiaro.

Gli impianti tecnologici, apparentemente recenti e in buone condizioni, sono comunque da verificare con le vigenti normative in materia.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario la verifica degli stessi alle risposdenze prescritte dalle vigenti normative in materia nonché l'eventuale adeguamento e/o conseguimento di idonea Dichiarazione di Conformità (art. 7 D.M. 37/08).

AUTORIMESSA PIANO TERRA (Sub 3)

Unità immobiliare a destinazione *Autorimessa* recante doppio accesso carrabile dalla corte esterna comune (Sub 4) tramite portoni in alluminio con apertura manuale a due ante, oltre porta pedonale in alluminio anodizzato color oro con specchiature vetrate.

Internamente, il bene si compone di un unico locale in buono stato conservativo con paramenti murari e soffitti intonacati civilmente e tinteggiati a tempera colore chiaro.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche come pure il rivestimento di porzione del locale.

Gli impianti tecnologici esistenti (elettrico-idrico-etc.) sono da verificare con le vigenti normative in materia.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario la verifica degli stessi alle risposdenze prescritte dalle vigenti normative in materia nonché l'eventuale adeguamento e/o conseguimento di idonea Dichiarazione di Conformità (art. 7 D.M. 37/08).



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- **Abitazione Piano Terra - Sub.1** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => *mq. 114,88*;

- **Abitazione Piano Terra e Primo - Sub.2** => *mq. 128,78*;

- **Autorimessa Piano Terra - Sub.3** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => *mq. 52,90*.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dai titoli edilizi e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, il locale *Autorimessa* (Sub 3) è stato computato in ragione di 1/2, il *Sottoscala* PT facente parte dell'Abitazione PT-P1 (Sub 2) per 1/4 e il *Balcone* facente parte dell'Abitazione PT-P1 (Sub 2) per 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- **Abitazione Piano Terra - Sub.1** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => *mq. 114,88*;

- **Abitazione Piano Terra e Primo - Sub.2** =>

Abitazione PT-P1 = mq. 123,02

Sottoscala PT = mq. 3,06 x 1/4 = mq. 0,76

Balcone P1 = mq. 2,70 x 1/3 = mq. 0,90

Per una superficie convenzionale complessiva pari a *mq. 124,68*;

- **Autorimessa Piano Terra - Sub.3** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) =>



Autorimessa PT mq. 52,90 x 1/2 = mq. 26,45.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi dell'Unione della Bassa Romagna

- Comune di Conselice in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

- Permesso di Costruire pratica n. 135/1970 del 21/10/1970, relativa a *Ampliamento e sopralzo di fabbricato di civile abitazione*, richiedente con richiesta di Sopraluogo tecnico e Abitabilità prot.

4949/1970;

- Concessione Edilizia pratica n. 124/1980 del 24/02/1981, relativa a *Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione*, richiedente, cui segue Autorizzazione di Abitabilità prot. 4837 del 24/02/1984.

- Denuncia di inizio Attività prot. 4430 del 4/04/2003, pratica n. 75/2003 per *opere di manutenzione straordinaria consistenti in sostituzione manto di copertura*, richiedente, cui segue Dichiarazione di fine lavori e Certificato di collaudo prot. 471 del 14/01/2004.

- Permesso in Sanatoria pratica n. 185 del 27/12/2004 relativo a *Opere edilizie realizzate in difformità dello stato legittimato dalla Conc. Ed. 124/1980*, richiedente, pratica sismica A/396;

- Permesso di Costruire pratica n. 218/2004 del 12/10/2004, relativa a *Ampliamento di edificio per la costruzione di autorimesse pertinenziali previa demolizione di corpo di fabbrica esistente e parziale ristrutturazione di edificio a due alloggi con demolizione di scala interna e costruzione di*



scala esterna, richiedente, cui segue Scheda Tecnica

Descrittiva prot. 11707 del 25/10/2007.

Dalla comparazione tra quanto autorizzato (= rappresentato negli elaborati di progetto allegati ai Titoli Edilizi rilasciati) e quanto rilevato in loco, si sono riscontrate difformità o anomalie che in via esemplificativa e non esaustiva si vanno di seguito ad elencare:

AREA PERTINENZIALE PIANO TERRA

- Presenza nell'area esterna pertinenziale di manufatti precari in legno e metallo (Veranda e casetta hobby in legno) non rappresentati nei grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati;
- Presenza nell'area pertinenziale di scala esterna in metallo funzionale al raggiungimento del solaio del corpo garage trasformato in lastrico solare mediante apposizione di pavimentazione in marmette di ghiaia lavata e parapetto in metallo zincato, interventi non rappresentati nei grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati;
- Avvenuta apposizione di infisso a parziale chiusura di area tra finestra bagno abitazione piano terra e paramento murario corpo autorimessa.

ABITAZIONE PIANO TERRA (Sub 1)

- Differente posizionamento del divisorio tra *Disimpegno* e locali *Bagno e Lavanderia* con conseguente differenza nelle quote dei vani;
- Lieve traslazione della porta interna di accesso al *Soggiorno*.

ABITAZIONE PIANO TERRA-PRIMO (Sub 2)

- Avvenuta realizzazione di spallette murarie per apposizione porta al piano terra prospiciente il vano scala;



- Mancata rappresentazione nel vano scala di setto murario di cm. 30 da piano terra a primo con conseguente diminuzione della larghezza della rampa;
- Sviluppo delle pedate della scala differente (differente posizione dell'ultima pedata di arrivo al piano primo);
- Avvenuta realizzazione di spalletta muraria alla porta di ingresso ad arrivo scala al P1;
- Lieve traslazione del muretto basso locale *Soggiorno*;
- Lieve differenza nel dimensionamento della quota locale *Cucina* (rilevato cm. 402 => da progetto cm 3,93)
- Avvenuta realizzazione di cavedi nel locale *Soggiorno* e *Lavanderia*;
- Lieve traslazione del tramezzo tra *Disimpegno* e *Camera singola*;
- Lieve traslazione del paramento murario divisorio tra *Disimpegno* e *Camera* lato nord;
- Sensibile differenza nel dimensionamento del *Balcone* (da rilievo cm 214 => da progetto cm. 245).

AUTORIMESSA PIANO TERRA (Sub 3)

- Differente altezza della porta pedonale (da rilievo cm. 242 => da progetto cm. 200);
- Avvenuta traslazione della porta pedonale.

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, **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, per le difformità non

sanabili, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto

legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

Lo scrivente, escludendo oneri relativi all'eventuale Sanatoria Sismica,

difformità la cui regolarizzazione, se così fosse, risulta al momento

indefinibile in assenza di ulteriori complesse e onerose verifiche in loco

nonché rilevanti accertamenti presso gli Enti di Competenza oltre sanzioni

ora non calcolabili desumibili solo a valle dei procedimenti amministrativi

necessari, ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la remissione

in pristino per le difformità non sanabili, che le restanti difformità 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 € 15.000 comprensivi di iva e oneri di

legge, spese tecniche, diritti e oblazioni connessi alla presentazione delle

pratiche sopra.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in

ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa

materia edilizia ed urbanistica e sismica pro-tempore vigente (Normative e

Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed

onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti, se

quanto sopra riportato sia effettivamente vigente alla data dell'acquisto non

potendosi escludere al momento della presentazione delle domande in

sanatoria 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 e costi, 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.

Per tutti questi motivi, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità al riguardo, in ordine ai possibili sviluppi, positivi o negativi, di maggiore o minore importo delle sanzioni da pagare, in riferimento alle pratiche sopra descritte ed al buon esito dell'iter burocratico delle stesse sopra ipotizzato e descritto, ivi compreso il diniego delle Sanatorie.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Conselice e dalle informazioni richieste ai proprietari dell'immobile durante il sopralluogo, non si rilevano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

In ultimo, si specifica che sebbene le difformità rilevate non comportino la modifica della consistenza e conseguentemente della rendita dei beni trattati (ciò, fatto salvo l'eventuale possibile sanatoria delle difformità relative all'esistenza di manufatti precari sulla corte e del lastrico solare sopra il vano autorimessa), le planimetrie catastali comunque non risultano correttamente rappresentate.

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

23.02.2021)

-Art.5030 del 17.05.2016-Atto amministrativo del 5.4.2016

Nr.rep.254/9990/16-Atto per causa di morte-Certificato di denuncia di

successione a favore(per il diritto di proprietà per la quota di ½

relativamente all'unità negoziale 1) e (per il diritto di proprietà

per la quota di ½ relativamente all'unità negoziale 1) contro

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

1)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto

al 23.02.2021)

-Art.1485 del 10.02.2020-Atto Giudiziario del 27.12.2019

Nr.rep.3812/2020-Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento

immobili a favore (per il diritto di

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

.....(per il diritto di proprietà per la quota di ½ relativamente

all'unità negoziale 1) e (per il diritto di proprietà per la quota di

½ relativamente all'unità negoziale 1)

-Art.4335 del 05.04.2019-Atto Giudiziario del 21.03.2019 Nr.rep.9/2019-

Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei

Creditori del fallimento & C. s.a.s. e del socio

illimitatamente responsabile (per il diritto di proprietà per la



quota di $\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 1) contro (per il

diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 1)

-Art.9452 del 09.08.2018-Atto Giudiziario del 17.07.2018

Nr.rep.2181/2018-Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento

immobili a favore(per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 1) contro (per il diritto di

proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 1)

-Art.2218 del 22.07.2016-Atto Giudiziario del 15.06.2016 Nr.rep.685/2016-

Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo a favore

..... (per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

relativamente all'unità negoziale 1) contro (per il diritto di

proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 1)

-Art.1733 del 23.04.2010-Atto Notarile Pubblico del 13.04.2010

Nr.rep.82793/31161-Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore (per il diritto di proprietà

per la quota di $\frac{1}{1}$ relativamente a tutte le unità negoziali) contro

.....Per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ relativamente

all'unità negoziale 2),(per il diritto di proprietà per la

quota di $\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 3) ,

.....S.N.C. (per il diritto di proprietà per la

quota di $\frac{1}{1}$ relativamente all'unità negoziale 1), (per il diritto

di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente all'unità negoziale 3)

-Art.1734 del 23.04.2010-Atto Notarile Pubblico del 13.04.2010

Nr.rep.82794/31162-Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore(relativamente a tutte le unità negoziali



per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro

..... (per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1),(per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 2),

..... (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente

all'unità negoziale 3),(per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 3)

-Art.1735 del 23.04.2010-Atto Notarile Pubblico del 13.04.2010

Nr.rep.82795/31163-Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore (relativamente a

tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro

..... (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente

all'unità negoziale 2), (per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 3) ,..... (per il diritto

di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 3),

..... (per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1)

-Art.1736 del 23.04.2010-Atto Notarile Pubblico del 13.04.2010

Nr.rep.82796/31164-Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore (relativamente a tutte le unità negoziali

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro (per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 3),

.....(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente

all'unità negoziale 3),(per il diritto di proprietà per la quota di

1/1 relativamente all'unità negoziale 2),



..... (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1),

-Art.4619 del 03.09.2004-Atto Notarile Pubblico del 24.08.2004
Nr.rep.65321/18366-Ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore

.....(rel
ativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1), (debitore non datore di ipoteca).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Da elaborato planimetrico afferente il complesso edilizio trattato depositato in banca dati presso Agenzia del Territorio di Ravenna di cui prot. RA0179835 del 17/10/2017, si evince che il **Sub.4**, foglio 49, particella 167 risulta Bene Comune Non Censibile (corte) ai sub.1-2-3.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come da verbale di primo accesso redatto dal Custode Avv., l'immobile trattato risulta occupato dagli esecutati.

Da certificati anagrafici richiesti per entrambi gli esecutati e rilasciati dal Comune di Conselice in data 23.02.2021, si riscontra quanto segue:

-

nato il 13/08/1964 in Conselice (RA)

Atto N. 46 parte 1 serie A – anno 1964 – Comune di Conselice (RA)



c.f.....

Risulta coniugato cona Conselice il 14/05/1989;

Risulta iscritto all'indirizzo: Via Paolo Fabbri n.....

Comune di Conselice (RA)

-

nata il 25/07/1945 in Argenta (FE)

Atto N. 28 parte 1 serie A – anno 1945 – Comune di Argenta (FE)

c.f.

Risulta di stato libero per decesso del coniuge a Lugo (RA) dal
22/11/2014.

Risulta iscritta all'indirizzo: Via Paolo Fabbri n. ...– Lettera A

Comune di Conselice (RA)

INFORMAZIONI GENERALI

-Da consultazione del portale S.A.C.E. Regione Emilia Romagna Energia,
effettuato dallo scrivente non si è riscontrata la presenza di Attestati di
certificazione energetica riguardanti le unità immobiliari in oggetto.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura dell'aggiudicatario, secondo
quanto riportato nella verifica ipo-catastale di cui in atti, il diritto dei debitori
esecutati proviene da compravendita del 8/12/1967 e affrancazione del
24/06/1969.

Si evidenzia ulteriormente che i beni immobili identificati dai sub 1 e sub 3,
rispettivamente Abitazione piano terra e Autorimessa piano terra, risultano
gravati da diritto di abitazione a favore di1/1.



STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (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 del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, 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 bene oggetto di

Procedura Esecutiva, come segue:

Intera Proprietà di fabbricato residenziale composto da n. 2 unità immobiliari a destinazione abitativa, n. 1 unità immobiliare a destinazione Autorimessa oltre corte esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Conselice, Via Paolo Fabbri n. ... recante accessi pedonali e carrabili da detta via.

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- **Abitazione Piano Terra - Sub.1** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => mq. 114,88;

- **Abitazione Piano Terra e Primo - Sub.2** => mq. 128,78;

- **Autorimessa Piano Terra - Sub.3** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => mq. 52,90.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dai titoli edilizi e/o da



verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, il locale *Autorimessa* (Sub 3) è stato computato in ragione di 1/2, il *Sottoscala* PT facente parte dell'Abitazione PT-P1 (Sub 2) per 1/4 e il *Balcone* facente parte dell'Abitazione PT-P1 (Sub 2) per 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- **Abitazione Piano Terra - Sub.1** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) => **mq. 114,88;**

- **Abitazione Piano Terra e Primo - Sub.2** =>

Abitazione PT-P1 = mq. 123,02

Sottoscala PT = mq. 3,06 x 1/4 = mq. 0,76

Balcone P1 = mq. 2,70 x 1/3 = mq. 0,90

Per una superficie convenzionale complessiva pari a **mq. 124,68;**

- **Autorimessa Piano Terra - Sub.3** (gravato da diritto di abitazione 1/1 a favore di) =>

Autorimessa PT mq. 52,90 x 1/2 = **mq. 26,45.**

Valore dei beni immobili LOTTO UNICO €. 140.000,00 (=€.

Centoquarantamila /00)

