

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr. Samuele LABANCA

☞☞☞★☞☞☞

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 72/2024

☞☞☞★☞☞☞

STIMA

- Relazione anonima del C.T.U. Arch. Franco MANUCCI -

Ravenna, li 10/01/2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Samuele LABANCA**

* * *

N. 72/2024**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da**Udienza 22/02/2025**

* * *

Ore 10,00

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 01.08.2024 nominava lo scrivente Arch. Franco MANUCCI, con studio in Lavezzola, Via Bastia n. 305, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale, in data 08.08.2024 accettava l'incarico sopracitato, per rispondere ai quesiti di cui alla nomina citata.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e relative misurazioni, dopo aver preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ

○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo analitico.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile correttamente redatta, con indicazione dei dati catastali, con riferimento al ventennio precedente e riferita ad atto di acquisto derivativo ed originario, trascritto in data successiva al ventennio.

E' stato inoltre depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in 1 lotto.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è completa.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 15/07/2024, art. 10.213/13.369, è stata pignorata la piena proprietà del seguente bene immobile a favore di:

Piena proprietà in capo a:

Dell'unità immobiliare costituita da:

- Abitazione sita in comune di Lugo, Via Canale Inferiore Sinistra n. 15/2, distinto al C.F. del Comune di Lugo, al foglio 89, particella 3, sub. 1, P. T-1, Cat. A/3 – Classe 1 – vani 12- R.C. € 898,64.

* * *

Per la DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. e per i DATI PIGNORAMENTO vedere la Relazione introduttiva.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Abitazione sita al piano terra e primo di un edificio ex colonico, sito nella campagna lughese, con vasta area di corte, in modeste condizioni di manutenzione in quanto sono stati avviati lavori di ristrutturazione e sistemazione, da anni sospesi, composta da ingresso, cucina-soggiorno, vano scala, cantina e taverna alla quale si accede anche da portico esterno, al piano terra, due camere da letto, bagno e ripostiglio e deposito al piano primo; al piano terra vi è inoltre un modesto locale di deposito al quale si accede solamente dall'esterno.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

- Abitazione sita in comune di Lugo, Via Canale Inferiore Sinistra n. 15/2, distinto al C.F. del Comune di Lugo, al foglio 89, particella 3, sub. 1, P. T-1, Cat. A/3 – Classe 1 – vani 12- R.C. € 898,64.

Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Particella 98 da due lati, Via Canale Inferiore Sinistra, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il C.F. relativamente ai dati catastali e alle relative planimetrie a meno di alcune significative variazioni riscontrate ed esposte al paragrafo “INDAGINE AMMINISTRATIVA”.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento non esistono parti comuni.

In particolare però, all'immobile in oggetto, compete la servitù attiva di passaggio gravante sulla piccola strada privata che dalla Via Canale Inferiore Sinistra conduce fino alla corte dello stesso, passando attraverso la particella 98 del foglio 89, così come precisato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Gianvito Saraceno.

* **

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore è persona fisica coniugato in regime di separazione dei beni.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

che a tutto il 03.01.2025 in base ai summenzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

* * *

REGIME FISCALE

Secondo la vigente normativa fiscale, la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente del 7%, 2% ed 1% o, nel caso che l'acquirente sia in possesso dei requisiti "prima casa" rispettivamente del 3%, € 200,00 ed € 200,00 in misura fissa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto perito ha preso visione delle pratiche esistenti presso il comune di Lugo riscontrando quanto segue:

Pratiche relative al fabbricato:

S.c.i.a. Prot. 00.000 in data 22.06.2006 – P.E. n. 000/00.

Difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto al titolo abilitativo sopra citato.

Demolizione integrale del solaio interpiano del vano ingresso e cucina-soggiorno e conseguente demolizione della scala e del bagno e camera da

letto esistenti al piano primo, realizzazione di scala e soppalco in legno per

accedere comunque al piano primo, realizzazione di tramezzature di laterizio

leggero nel locale taverna al fine di ricavare un bagno ed un vano di servizio,

demolizione delle tramezzature delimitanti le “poste” della stalla, modifica

di alcune aperture su muratura portante a due teste.

Al primo piano è stato realizzato un soppalco in legno nel locale

ripostiglio e sono state apportate modifiche alle aperture su murature

portanti, alcune tamponate ed alcune realizzate ex novo, il tutto in violazione

della attuale normativa sismica.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato elaborato riportante le

citare difformità; nello stesso sono state indicate anche alcuni refusi grafici

dell'elaborato allegato al s.c.i.a.

Le opere realizzate in contrasto con le vigenti normative edilizie sono

sanabili attraverso la presentazione di una s.c.i.a. in sanatoria per opere di

ristrutturazione edilizia ed una autorizzazione sismica a sanatoria per opere

di carattere strutturale, prevedendo comunque la realizzazione di opere di

adeguamento e completamento quali cerchiature metalliche, solai in latero-

cemento adeguatamente ancorati alle murature esistenti e provvisti di cordoli

di irrigidimento, mentre le opere realizzate nella taverna sono prive di

rilevanza ai fini sismici.

Per quanto sopra detto si possono ipotizzare i costi da sostenere per la

regolarizzazione degli abusi rilevati:

S.c.i.a in sanatoria

- € 2.200,00 per sanzione e diritti di segreteria.

- € 3.000,00 per onorari relativi alle prestazioni professionali per rilievi,

modulistica, asseverazione, fotografie e redazione pratica edilizia.

Autorizzazione sismica in sanatoria

- € 960,00 per sanzione e diritti di segreteria.

- € 4.000,00 per onorari relativi alle prestazioni professionali per dimensionamenti strutture, esecutivi strutturali, elaborati grafici e modulistica, redazione pratica sismica per le opere abusive nonché il collaudo statico finale in caso di opere di adeguamento strutturale.

Non sono ad oggi quantificabili i costi delle opere da eseguire in assenza di un progetto esecutivo specifico, soprattutto con riferimento agli aspetti strutturali (spessore ed armature dei nuovi solai, profili delle cerchiature, ecc.).

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, foglio 89, particella 3, sub. 1 è libera.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità oggetto della presente perizia di stima è ubicata in comune di Lugo, Via Canale Inferiore Sinistra n. 15/2 ed è un edificio isolato con ampia corte esclusiva.

All'unità immobiliare oggetto della presenta relazione di stima, si accede direttamente dalla pubblica via attraverso una piccola strada privata posta sulla confinante particella 98 gravata di servitù a favore dell'immobile pignorato.

L'unità in oggetto, nel suo complesso, si presenta in modeste condizioni di

manutenzione, essendo stata oggetto di corposi lavori di sistemazione e ristrutturazione iniziati e mai ultimati, con demolizione di parte dei solai interni.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura di laterizio pieno ad una e due teste, tramezzi interni in laterizio forato, intonacati, solaio in latero-cemento, copertura in legno e laterizio per la porzione adibita a servizi, per la porzione abitativa copertura in legno con guaina bituminosa al poliestere ed assenza del manto di copertura e lattonerie.

Mancano gli infissi interni ed esterni.

I vari piani si presentano attualmente allo stato grezzo con assenza completa di impianti tecnologici.

L'immobile è sprovvisto di rete fognaria per quanto potuto constatare.

Nella corte di proprietà è presente un manufatto realizzato in legno e materiali di recupero che va demolito e smantellato, nonchè molto materiale di recupero, biciclette ed altro.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione	mq.	253,70
Servizio mq. 261,60 x 50 %.	mq.	130,80
Totale superficie commerciale	mq.	384,50

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una abitazione in

modeste condizioni di manutenzione, situata nella campagna lughese,

distribuita su due piani fuori terra, sita in Via Canale Inferiore Sinistra n.

15/2 nel Comune di Lugo.

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

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali,

nonché la verifica dei valori OMI, il sottoscritto perito ha individuato il

valore del compendio calcolato con metodo analitico così riassunto:

Porzione abitativa mq. 253,70 x €/mq. 700,00 = € 88.795,00

A tale porzione di superficie si applica il valore OMI del primo semestre

2024 per un importo di € 88.795 da cui vanno detratti gli importi delle

sanzioni e spese tecniche per la sanatoria (€ 10.160,00) oltre al valore delle

opere da ripristinare quali i solai; a tal proposito si è interpellata una ditta

specializzata in questo tipo di intervento, che ha determinato una spesa di €

28.000,00; facendo quindi le dovute detrazioni sopracitate, il valore di detta

porzione di immobile alla data odierna, risulta pari a € 50.630,00; la

porzione destinata a servizi, distribuita anch'essa su due piani fuori terra, in

modeste condizioni di manutenzione il piano terra, praticamente allo stato

grezzo il piano primo (ex fienile), è stato oggetto di una valutazione separata

con il piano terra valutato 100,00 €/mq. ed il piano primo 50 €/mq. da cui si

ricavano rispettivamente € 13.000,00 ed € 6.500,00 per un valore

complessivo della porzione di immobile di € 19.500,00.

Pertanto, a seguito delle valutazioni di cui sopra, considerato le opere di

ripristino da effettuare (solai) e lo stato di fatto in cui attualmente si trova,

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, il valore

finale del bene è determinato come segue:

€ 50.630,00 + € 19.500,00 = € 70.130,00.

VALORE DELL'INTERO BENE

€ 70.000,00

(settantamila00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Ravenna 10/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO:

Arch. Franco MANUCCI

Allegati:

A. /1 Documentazione fotografica.

B. Visure per soggetto e per immobile C.F. del Comune di Lugo.

C. Planimetria catastale.

D. Estratto di mappa C.T.

E. S.c.i.a. Prot. 00.000 in data 22.06.2006 – P.E. n. 000/00.

F. Elaborato difformità riscontrate.

G. Atto di c/v.

H. Dichiarazione del Tribunale di Ravenna di non necessità della
certificazione energetica dell'immobile.