

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. **122/2024**

Il Giudice dell'Esecuzione, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. XXXXX con studio a XXXXX in Via XXXXX e formulando i quesiti di cui alla nomina agli atti.

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente a reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere la massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

Procedeva di conseguenza a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto, il seguente elaborato peritale.

SI PRECISA CHE LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLA GIA' AGLI ATTI.

PREMESSA

Esaminati gli atti della procedura ed eseguiti i sopralluoghi necessari, la scrivente ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche, ha effettuato gli accessi agli uffici competenti (N.C.T., N.C.E.U., agli uffici tecnici dell'Unione della Romagna Faentina - Comune di Solarolo) e ha provveduto a depositare il presente elaborato peritale precisando quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva;
- la certificazione risale sino all'atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il procedente non ha depositato né l'estratto di mappa attuale né quello storico;
- la Certificazione Notarile indica sia i dati catastali attuali che la cronistoria catastale dell'immobile;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato e pertanto viene allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dallo scrivente presso i Servizi Demografici del Comune di Forlì in data 09/01/2025, dal quale risulta che xxxxxx ha contratto matrimonio in data 04/05/1980 con xxxxxxxxxxxxxxxx scegliendo il regime di separazione dei beni;

L'Esperto incaricato per rispondere ai quesiti , opererà seguendo i seguenti indirizzi:

- **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 Solarolo

Catasto Fabbricati

- Fg. 8 map. 78 sub. 6 - piano T – cat. A/3 cl 1 - cons. 1,5 vani – Sup. cat. 34 mq - Rendita € 100,71

2) CONFINI

A Nord beni comuni non censibili sub 4 ; ad Est beni mapp. 79; ad Ovest beni comuni non censibili sub 4; a sud con strada comunale Via Schiavonia .

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è individuato in un LOTTO UNICO costituito da un monolocale abitativo su un unico livello (piano terra) sito nel Comune di Solarolo -Via Schiavonia n.11 .

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada principale ed è costituito da un unico ambiente abitativo, da un antibagno e un bagno.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

- I pavimenti e rivestimenti (cucina e bagno) sono in gres/ceramica ;
- la finestra ha l'infisso in legno con vetri doppi , oscuranti interni e munita di inferriata;
- la porta di accesso è in legno con griglia regolare che ospita riquadri in vetro;
- il bagno è arredato con i sanitari

4) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

La costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967 - Relativamente all'unità immobiliare pignorata sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie presso gli uffici dell'Unione della Romagna Faentina- Comune di Solarolo:

- Concessione Edilizia P.E. n. 25/92 Prot. n. 3275 del 16/11/1992 – Ristrutturazione e cambio parziale di destinazione d'uso di fabbricato urbano;
- Segnalazione di inizio lavori in data 02/04/1993;
- Segnalazione di ultimazione lavori in data 14/07/1995;
- Concessione Edilizia P.E. n. 29/93 Prot. n. 3430/AB del 04/10/1993 – Variante in Corso d'opera alla Concessione Edilizia n.25/92 del 16/11/1992 ;
- Autorizzazione di Abitabilità P.E. n. 25/1992 Prot. n. 4373/FE del 10/11/1995 ;
- Concessione Edilizia P.E. n. 15/98 Prot. n. 2478 del 25/05/1998 – Cambio di destinazione d'uso con opere di parte di fabbricato urbano;
- Autorizzazione Edilizia Prot. n. 615 del 23/02/1999 – Variante in Corso d'opera alla Concessione Edilizia n.15/98 del 25/05/1998 ;
- Comunicazione di inizio lavori in data 24/03/1999;
- Comunicazione di ultimazione lavori in data 05/01/2001;
- Richiesta del Certificato di Abitabilità Prot. n. 176 del Gennaio 2001 ;

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 Solarolo si rileva la seguente difformità edilizia :

- Diverso posizionamento del tramezzo di separazione tra l'antibagno e il bagno

Per regolarizzare le opere abusive , 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 , l'immobile è pervenuto per acquisto della piena proprietà dal sig. xxxxxxxx, con atto del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza in data 30 Giugno 2010, repertorio n. 142.133 raccolta n. 16.160, registrato a Faenza il 02/07/2010 al n. 1747 serie 1T, trascritto il giorno 05/07/2010 nn. 13110/7756. **Si precisa quanto riportato nell'atto di compravendita** *“...la vendita comprende i connessi diritti , accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, nonché la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato dal quale il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza ed in particolare dall'atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firma del Notaio Palmieri di Lugo in data 10 Marzo 1999, rep. n.226816/13011, registrata a Lugo il 25 Marzo 1999 al n. 225 serie 2v e trascritta a Ravenna il 06 Aprile 1999 reg. part. 3251, nella quale è precisato che “è espressamente escluso dalle comproprietà, il sottoscala dove sono ubicati i dispositivi elettrici salvavita; a tale scopo la parte compratrice ha solo il diritto di accesso, costituendo la relativa servitù, per l'uso e la manutenzione degli stessi”.*

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'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastata e la relativa planimetria corrisponde allo stato di fatto.

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 occupato da xxxxx, senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

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. 33,00 * 1,00 =	mq.33,00
---------------------------	------	--------------------	----------

Totale sup. commerciale	mq 33,00
-------------------------	----------

Quindi si ottiene il valore commerciale dell'intero immobile.

$$\text{Mq. } 33,00 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 33.000,00$$

Il prezzo unitario di €/mq 1.000,00 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 33.000,00 viene applicata una percentuale di deprezzamento pari circa al 10% dovuto alla presenza di irregolarità edilizia, alla relativa regolarizzazione ed alla mancanza di garanzia da vizi : si ottiene quindi il valore di € 30.000,00

**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 30.000,00 (trentamila //00)

Lugo 16/04/2025

IL C.T.U.