

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. SAMUELE LABANCA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 158/2024



- RELAZIONE ANONIMA -
DEL CTU ARCH. PEZZI GESSICA

Ravenna, il 30/05/2025

| | | |
|--|--|----------------------------------|
| | | |
| | TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA | |
| | GIUDICE DELL'ESECUZIONE | |
| | DR. LABANCA SAMUELE | |
| | * * * | <u>N. 158/2024</u> |
| | PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE | <u>R.G. ESEC.</u> |
| | Promosso da: | <u>Udienza 02/07/2025</u> |
| | | <u>Ore 10:20</u> |
| | contro | |
| | | |
| | * * * | |
| | Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 23/01/2025 | |
| | nominava la scrivente Arch. PEZZI GESSICA, con studio in Ravenna Via | |
| | Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione PEC gli | |
| | conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti: | |
| | 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e | |
| | più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento | |
| | ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, | |
| | identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del | |
| | giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione | |
| | alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico | |
| | Erariale; | |
| | 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le | |
| | caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. | |
| | 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso | |
| | | |

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40

della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in

ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per

il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche

di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno

non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.

568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente

gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del

valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato

da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del

Processo).

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Bagnacavallo (Unione Comuni della Bassa Romagna) e con l'Agenzia del

Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

○ REGIME FISCALE

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

○ DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

○ VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI

○ SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

○ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DELL'IMMOBILE

○ ALLEGATI

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

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 superficiera dei beni.

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

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (RA), bene intestato a:

....., diritto di proprietà per 1/1;

Foglio 71

- **Particella 79, sub. 28, via Garzoni nr. 8**, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita Euro 271,14 (*allegato B*).

L'area di sedime del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, è censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo (RA), al Foglio 71, particella 79, Ente Urbano di superficie 590 mq (*allegato E*).

* * *

CONFINI

Il **sub. 28** è in confine con: via Garzoni, androne condominiale comune corrispondente al civico 8 di via Garzoni, area cortiliva part. 78. Salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

* * *

PROPRIETÀ

Il bene risulta intestato a, per il diritto di

proprietà di 1/1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato “Casa Sintoni - Palazzo Liverani”, sito in zona centrale nel Comune di Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale, comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l’uso di un posto auto condominiale.

Trattasi di appartamento residenziale (*sub. 28*) ubicato al piano terra, accessibile dall’androne condominiale di via Garzoni nr. 8, costituito da ingresso, ripostiglio in sottoscala, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale, compreso l'uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, al quale si accede tramite accesso carrabile da via Berti.

Il palazzo presenta un vincolo storico artistico ed è ubicato nel centro storico del Comune di Bagnacavallo, distante circa 1 km dalla stazione ferroviaria e circa 2 km dalla diramazione autostradale.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma del c.p.c., si rimanda alla verifica preliminare in atti, depositata in modalità pct dalla scrivente CTU in data 28/02/2025.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX dicembre

20XX Rg. n. XXXX, Rp. n. XXXX, è stata **pignorata la quota di 1/1 del**

diritto di proprietà del seguente bene immobile,

a FAVORE di:

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

CONTRO:

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

sul bene come di seguito descritto:

piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Bagnacavallo

(RA) via Garzoni n. 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di

*Bagnacavallo al foglio 71, **particella 79, Sub. 28**, via Garzoni n. 8. Piano T,*

Cat. A/2, Classe 1, Vani 3,5, R.C. €271,14.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e

nella relativa nota di trascrizione del XX dicembre 20XX Rg. n. XXXX, Rp.

n. XXXX, in atti.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La certificazione notarile, redatta dal Dott. Renato Giganti, Notaio in Lugo

(RA), in data 16/12/2024 e depositata agli atti, certifica quanto segue:

CRONISTORIA NEL VENTENNIO

- *Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto della presente relazione era di proprietà, per averlo acquistato con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticato dal notaio Monticelli Cuggiò in data XX luglio 19XX rep. N. XXXX, trascritto a Ravenna il XX luglio 19XX all'art. XXXX;*

- *A seguito di successione legittima al predetto la proprietà dell'immobile in oggetto veniva ereditata dal coniuge e dal figlio per la quota di una metà ciascuno (denuncia di successione registrata a Ravenna il XX aprile 20XX al n. XXXX, vol. XXXX, ivi trascritta il XX aprile 20XX all'art. XXXX);*

- *A seguito di successione legittima la quota di una metà dell'immobile sopra descritto veniva ereditata (denuncia di successione registrata a Ravenna il XX agosto 20XX al n. XXXX, vol. XXXX, ivi trascritta il XX agosto 20XX all'art. XXXX).*

NOTE

Si precisa che:

- *nella nota di trascrizione dell'atto di assegnazione autenticato dal notaio Monticelli Cuggiò in data XX luglio 19XX risulta che l'immobile veniva trasferito unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni "ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale contraddistinto con il n. 9";*

- *che nella nota di trascrizione dell'atto di assegnazione autenticato dal notaio Monticelli Cuggiò in data XX luglio 19XX si dava atto che "gli effetti del suddetto contratto sono stati sospesi fino al verificarsi della condizione del mandato esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni Culturale e Ambientali ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, esercizio da effettuarsi entro il termine di due mesi dalla data di notifica della scrittura in oggetto al suddetto ministero". In ordine a quanto sopra, si precisa che non risulta agli atti della Conservatoria l'annotamento dell'atto che accerta il verificarsi o meno della condizione di cui sopra e, quindi, dell'esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni Culturale e agli altri aventi diritto;*

- *ha accettato con beneficio di inventario l'eredità relitta dal con atto del notaio Saraceno in data XX dicembre 20XX rep. N. XXXX/XXXX, trascritto a Ravenna il XX dicembre 20XX all'art. XXXX (rettificata con nota trascritta a Ravenna in data XX febbraio 20XX all'art. XXXX);*

- *ha accettato tacitamente l'eredità relitta dal con nota trascritta a Ravenna il XX febbraio 20XX all'art. XXXX;*

- *ha accettato tacitamente l'eredità relitta con nota trascritta a Ravenna il XX settembre 20XX all'art. XXXX.*

La CTU ha provveduto a reperire copia della scrittura privata con sottoscrizione autenticata, citata nella certificazione notarile, mediante il quale ha acquistato con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia il cespite oggetto di pignoramento e che si allega alla lettera H.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile in atti, redatta dal Dott. Dott. Renato Giganti, Notaio in Lugo (RA), in data 16/12/2024, restano quindi i seguenti atti pregiudizievoli:

- vincolo storico artistico ai sensi della legge n. 1089/1939 (ora d.lgs. 42/2004) trascritto a Ravenna il 29 novembre 1980 agli artt. 9356, 9357, 9358 e 9359.
- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ravenna in data XX dicembre 20XX, repertorio XXXX/20XX e trascritto presso i Registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX/12/20XX all'art. XXXX a favore di contro

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Bagnacavallo in data 26/02/2025 (*certificato già in atti*), il debitore, risulta essere di stato civile libero.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo sopralluogo, eseguito congiuntamente all'Ausiliario delegato dal Custode Giudiziario (*verbale di primo accesso già in atti*), il cespite oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato che ha dichiarato di abitare stabilmente, così come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Bagnacavallo in data 26/02/2025 (*certificato già in atti*).

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. **Concessione edilizia del XX/07/19XX prot. XXXX, pratica edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto la ristrutturazione e il risanamento conservativo dell'ex Palazzo "Liverani" per l'ottenimento di nr. 22 alloggi destinati a civile abitazione (*allegato I*);
2. **Concessione in sanatoria del XX/03/19XX prot. XXXX, pratica edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto le modifiche interne e di prospetto, sistemazione diversa dei lucernai in un complesso

costituito da nr. 4 corpi adibiti ad abitazione urbana (*allegato J*);

3. Concessione edilizia del XX/10/19XX prot. XXXX, Pratica

edilizia n. XXX anno 19XX avente per oggetto la sistemazione dell'area cortilizia e lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato di via Garzoni 6/8 (*allegato K*);

4. Autorizzazione di Agibilità del XX/02/19XX prot. XXX, Pratica

n. XX anno 19XX (*allegato L*).

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non risulta necessario per il bene oggetto di pignoramento.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

Il fabbricato condominiale è individuato nel RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR nr. 127 il 18/07/2012 e successive varianti e classifica il bene oggetto di procedura negli ambiti di seguito elencati:

- Gruppo limiti amministrativi, Perimetro del territorio urbanizzato, art. 4.1 (PSC)
- Gruppo Partizioni ed Elementi Particolari, Perimetro del centro storico, art. capo 4.1
- Gruppo Territorio Urbano, ACS - Centri storici, art. 5.1 (PSC)

Nel Comune di Bagnacavallo è vigente il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con delibera C.C. n.17 del 24/03/2009 e successive varianti e classifica il bene oggetto di procedura negli ambiti di seguito elencati:

- Zona A1: Nucleo Medioevale

- Comparto 6, categoria d'intervento: Restauro e Risanamento

conservativo, scheda di analisi del fabbricato nr. 23 via Garzoni.

In relazione alla dichiarazione di agibilità, presso gli archivi del Settore

Edilizia dell'Unione Comuni della Bassa Romagna, risulta agli atti

l'Autorizzazione di Agibilità del XX/02/19XX prot. XXXX, Pratica n. XX

anno 19XX (*allegato L*).

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sui beni oggetto di procedura, alla data di stesura della presente relazione,

non risultano gravare contratti di locazione.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato

“Casa Sintoni - Palazzo Liverani”, sito in zona centrale nel Comune di

Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale

quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale,

comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l'uso di un posto auto

condominiale.

Caratteristiche estrinseche:

Il complesso costituito dal Palazzo Liverani, sito in via Garzoni, si estende

fino a via Berti comprendendo tutto l'isolato tra le due vie e una corte

centrale di circa 2000 mq, nella quale, oltre all'area cortiliva, sono stati

ricavati 22 posti auto ad uso privato dei singoli appartamenti, ai quali si

accede tramite accesso carrabile da via Berti, così come si evince dalla

pratica edilizia nr. 204 dell'anno 1992 (*allegato K*).

Il palazzo presenta un vincolo storico artistico ed è ubicato nel centro storico

del Comune di Bagnacavallo, distante circa 1 km dalla stazione ferroviaria e

circa 2 km dalla diramazione autostradale.

Il palazzo padronale si sviluppa su due piani fuori terra più il sottotetto, la

struttura portante è in muratura, i cornicioni sono finemente lavorati con

mattoni e formelle e le finestrate sono dotate di un articolato sistema di

strombature, i solai interpiano sono in legno così come la copertura.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento residenziale in oggetto (*sub. 28*) è ubicato al piano terra

dell'edificio padronale 'Palazzo Liverani', edificio ottocentesco di discreta

imponenza, che si caratterizza come residenza urbana di borghesia terriera.

Si accede all'appartamento tramite l'androne condominiale di via Garzoni al

civico 8, si entra in un disimpegno d'ingresso con finestra esterna che si

affaccia sull'area cortiliva della corte interna, nel quale è presente un locale

ripostiglio ricavato sotto la volta strutturale della scala condominiale; si

accede alla zona giorno attrezzata ad area soggiorno, pranzo e angolo

cottura, successivamente un disimpegno serve un locale servizio igienico e

una camera da letto matrimoniale. Nella zona giorno sono presenti due

finestre esterne che si affacciano sull'area cortiliva della corte interna,

mentre nella camera da letto sono presenti due finestre che si affacciano su

via Garzoni.

In generale, le finiture risalgono alla fine degli anni '80, periodo nel quale

vennero effettuati i lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo

dell'intero complesso condominiale (*allegato I*) e alla data del sopralluogo

sono risultate in discreto stato di manutenzione; in particolare:

- pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:

- la pavimentazione dell'interno appartamento, ad esclusione del servizio igienico, è costituita da piastrelle di cotto a forma quadrata, di dimensione circa 30x30 cm, posate a correre e il battiscopa è in legno;

- la pavimentazione del bagno è costituita da piastrelle di grès di colore azzurro, di forma quadrata e dimensione circa 15x15 cm, mentre il rivestimento, che si sviluppa fino ad un'altezza di circa 2,00 ml, è realizzato con la medesima tipologia di grès, in parte di colore bianco ed in parte di colore azzurro;

- nel bagno sono presenti gli apparecchi sanitari, le rubinetterie, una vasca e gli attacchi per la lavatrice;

- le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con pannellature a finitura in laminato finto legno, della medesima tipologia dell'arredamento della cucina e dell'area adibita al pranzo;

- le pareti sono intonacate e tinteggiate;

- infissi interni:

- le porte interne sono realizzate in legno di tinta simil noce scuro.

- infissi esterni:

- sono costituiti da telaio in legno di colore tinto 'noce' con vetrocamera (risalenti alla fine degli anni '80);

- non sono presenti oscuramenti esterni ma tende oscuranti interne;

- si è riscontrata la presenza di zanzariere solo negli infissi della camera da letto;

- tutte le finestre sono dotate di inferriate;

- i bancali/davanzali sono in materiale marmoreo di colore chiaro;

- tutti i locali sono finestrati ad esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala e del locale servizio igienico nel quale è stata installata una ventola aspirante per il ricambio dell'aria.

Impianti:

- impianto termico e idrico:

- impianto termico autonomo alimentato da caldaia tradizionale a gas del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria;

- sono presenti radiatori in ghisa verniciati di colore nero;

- impianto di climatizzazione estiva non presente;

- impianto elettrico:

- alla data del sopralluogo l'impianto risultava funzionante;

- impianto citofonico:

- presente e del tipo tradizionale.

Il fabbricato risulta dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

Le aree esterne condominiali nel complesso risultano essere in discreto stato di manutenzione e di conservazione; il bene oggetto di procedura risulta in discreto stato di manutenzione e di conservazione in considerazione all'epoca di ristrutturazione del palazzo.

Il mobilio presente nella documentazione fotografica (*allegato A*) è escluso dalla vendita del cespite.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata (*allegato H*) a firma della dott.ssa Maria Rosaria Monticelli Cuggiò, Notaio in Bagnacavallo, in data XX/07/19XX, repertorio XXXX e trascritta a Ravenna il XX/07/19XX R.P. XXXX, si evince che:

- *'il cespite descritto al quadro b della presente nota è stato trasferito unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni ed indivise dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, equali risultanti dal contratto di compravendita per Notaio Rocchi di Bologna in data 31 agosto 1991, come riportato in premessa al contratto in oggetto'.*

- *Vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi degli artt. 2 e 3 della Legge 01 giugno 1939 n. 1089, in virtù di Decreto Ministeriale in data 26/03/1980 notificato il 24 maggio 1980, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna il 05/07/1980 agli artt. 5835, 5836, 5837 e 5838.*

Dalla documentazione agli atti e dalle informazioni reperite, non risultano gravare ulteriori vincoli/servitù sul cespite oggetto di pignoramento ad esclusione di quelle sopra riportate.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento alle spese comuni e/o condominiali, si fa riferimento alla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale Geom. Franco Guidi (*allegato M*).

Il bilancio ordinario inizia il 01 gennaio e termina il 31 dicembre di ogni anno; le spese ordinarie ammontano a circa 770,00 €/annui e risultano € 1.924,15 di spese condominiali pregresse inevase.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (*allegato G*) ed in particolare:

- mancata rappresentazione grafica di controsoffitto, realizzato ad altezza netta pari a 2,40 ml, nella porzione di zona giorno adibita ad angolo cottura e pranzo.

Relativamente alla conformità urbanistica ed edilizia, dall'analisi degli atti depositati presso l'archivio dello Sportello Edilizia del Comune di Bagnacavallo, si rileva la medesima difformità che è graficamente rappresentata nell'elaborato allegato alla lettera N.

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica

Premesso che la Legge Regionale del 30/07/2013 nr. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i. e la DGR 922/2017 (Allegato II 'Definizioni Tecniche Uniformi') sono le attuali norme di riferimento per il calcolo delle superfici e delle altezze utili dei vani; la difformità riscontrata,

può essere sanata mantenendo un'altezza utile interna pari a 2,40 ml solo per la porzione strettamente necessaria al mobilio dell'angolo cottura mentre per l'area destinata alla zona pranzo, l'altezza utile interna deve essere maggiore o uguale a 2,70 ml.

Per regolarizzare la porzione sanabile della difformità riscontrata, risulta necessario procedere alla presentazione di un'istanza di sanatoria con opere ai sensi della L.R. 23 del 2004 che prevede il pagamento di un'oblazione pari ad € 516,00 all'atto della consegna della pratica oltre a diritti di segreteria.

Alla luce di quanto sopra esposto, si invita l'aggiudicatario ad effettuare ulteriori approfondimenti che potrà svolgere con i tecnici istruttori dello Sportello Edilizia dell'Unione Comune della Bassa Romagna.

Contestualmente alla consegna dell'istanza si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante sostituzione della planimetria catastale.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Abitazione

Vani principali e accessori diretti

| | | |
|-------------|--------|-------|
| Piano terra | ca. mq | 94,50 |
|-------------|--------|-------|

| | | |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Totale superficie commerciale | ca. mq | 94,50 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|

| | | |
|---------------------------|-----------|--------------|
| <u>Arrotondata</u> | mq | 95,00 |
|---------------------------|-----------|--------------|

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati Quotazioni

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5 'Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare'. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità immobiliare ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie del cespite.

* * *

STIMA DEL BENE

Come descritto nel dettaglio al paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato "Casa Sintoni - Palazzo Liverani", sito in zona centrale nel Comune di Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale, comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale.

Trattasi di appartamento residenziale (*sub. 28*) ubicato al piano terra, accessibile dall'androne condominiale di via Garzoni nr. 8, costituito da ingresso, ripostiglio in sottoscala, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale, compreso l'uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, al quale si accede tramite accesso carrabile da via Berti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore

commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, **stimato a misura e ragguagliato**, applicando il Metodo

di Confronto del Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e

IVS) che compara dati di immobili recentemente compravenduti, aventi

medesime caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente

corretti con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto

della Tabella dell'O.M.I. (Anno 2024, II semestre, B1/Centrale/Centro

abitato del capoluogo), del Borsino Immobiliare e dei criteri generali definiti

nel DPR. 138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici;

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si assume

come valore unitario del costruito il prezzo pari ad € 1.250,00 al mq.

VALORE DELL'INTERO BENE € 118.750,00

(euro centodiciottomilasettecentocinquanta/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si

operano le previste detrazioni ed in particolare:

- relativamente allo stato d'uso e di manutenzione nonché alle

particolari caratteristiche intrinseche dell'immobile, considerando

l'epoca di costruzione, si ritiene opportuno applicare un

deprezzamento del 10% al valore stimato;

- relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica

e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato nel

paragrafo 'Opere Difformi e Regolarizzazione Urbanistica, Edilizia e

Catastale', si ritiene opportuno applicare al valore stimato un

deprezzamento forfettario par ad € 2.500,00.

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE€ 104.375,00

(euro centoquattromilatrecentosettantacinque/00)

Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.

VALORE A BASE D'ASTA€ 88.718,00

ARROTONDATO A € 89.000,00

(euro ottantanovemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 30/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Pezzi Gessica

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visura storica Catasto Fabbricati sub. 28

C. Certificato di stato civile (già in atti)

D. Certificato di residenza (già in atti)

E. Visura storica Catasto Terreni

F. Estratto di mappa

G. Planimetria catastale sub. 28

H. Atto di assegnazione alloggio a socio di cooperativa

I. Pratica edilizia n. XXX anno 19XX

J. Pratica edilizia n. XXX anno 19XX

K. Pratica edilizia n. XXX anno 19XX

L. Agibilità

M. Spese di gestione annuali

N. Planimetria difformità