

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE
PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 128/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

***** (C.F. *****)
(CREDITORE PROCEDENTE)
contro
***** (C.F. *****)
(DEBITORE ESECUTATO)

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

Arch. Mattia Missiroli
O.A.P.P.C. RA/725

via Castiglione, 62 - 48015
Castiglione di Cervia (RA)
Tel. 0544/950736

E-mail: mattia.missiroli@gruppomga.it
PEC: mattiamissiroli@archiworldpec.it

Castiglione di Cervia, Maggio 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

*** * ***

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 128/2024 R.G.E.

Promosso da:

******* (C.F. *****)
(CREDITORE PROCEDENTE)
contro
***** (C.F. *****)
(DEBITORE ESECUTATO)**

*** * ***

UDIENZA DEL 11/06/2025 - ORE 10.40

*** * ***

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 23/01/2025 tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente Arch. Mattia Missiroli, con studio a Castiglione di Cervia (RA), in via Castiglione n. 62, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 128/2024 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato il sopralluogo in via Lamone 3 in loc. Bagnacavallo in data 13/03/2025 , fatti i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e i Servizi Demografici del Comune, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con il notaio competente, espone quanto segue.

Procedimento di **esecuzione** immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

(CREDITORE PROCEDENTE)
contro

(DEBITORE ESECUTATO)

Relazione di accertamento peritale

PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si fa esplicito riferimento al metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore più congruo relazionandolo a quello 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, l' idoneità all'uso, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni,

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione, specificando:

- A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito n. 19)
- C. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito n. 21)
- D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI (Quesito n. 2)
- E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2-3)
- F. CONFINI (Quesito n. 2)
- G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n.3-13-16)
- H. PROPRIETÀ (nome, cognome, luogo data di nascita, C.F., residenza) (Quesiti n. 3-22-23)
- I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesiti n. 7-24)

Procedimento di **esecuzione** immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

- L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO (Quesito n. 23)
- M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito n. 4-8-15)
- N. VINCOLI (Quesiti n. 4-8-9)
- O. PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti n. 3)
- P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. 4-6)
- Q. REGIME FISCALE (Quesito n. 8)
- R. INDAGINE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA (Quesiti n. 5-13-14-17)
- S. DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2-20)
- T. IDONEITA' ALL'USO (Quesito n.13-14-17)
- U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO
(Quesito n.10)
- V. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE (Quesito n. 10)
- Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 20)
- X. STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)
- Y. DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)
- W. CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)
- J. ALTRO (Quesito n. 24-25)
- K. RIEPILOGO

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

- Allegati

A. DATI DI PIGNORAMENTO

In virtù del Verbale Pignoramento Immobiliare n. 15977 del 13/11/2024 trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 19/10/2024 ai numeri 3530/2024 è stata pignorata **la piena proprietà per la quota 1/1**, a carico di

***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19**

Codice fiscale: *****;

Elenco immobili:

Catasto Fabbricati:

Comune di Bagnacavallo (RA), Via Lamone n.3:

- Foglio 70 particella 1575 sub 3 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T-1, cat.A/7, classe 1, di vani 7,5, rendita di Euro 948,99.
- Foglio 70 particella 1575 sub 4 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T, cat.C/6, classe 2, di mq 32, rendita di Euro 99,16.

L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO E QUELLA CORTILIVA ANNESSA SONO CENSITE AL CATASTO TERRENI DI BAGNACAVALLO (RA) AL FOGLIO 70 COL MAPPALE 1575 DI MQ. 400 ENTE URBANO.SI INTENDONO PIGNORATE ANCHE EVENTUALI PARTI COMUNI.

B. PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni in quota 1/1.

C. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in un unità immobiliare di tipo residenziale monofamiliare con corte di pertinenza non si ravvisano le condizioni per una suddivisione in più lotti.

D. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di fabbricato monofamiliare adibito ad abitazione, con corte di pertinenza sito in Bagnacavallo via Lamone 3.

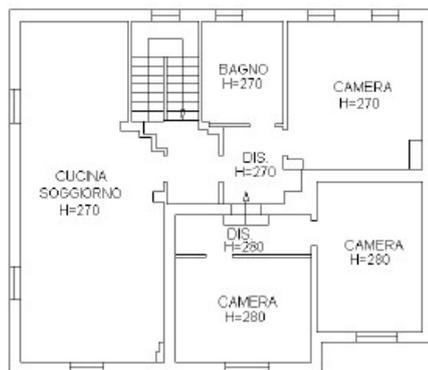
Il lotto oggetto di pignoramento si colloca in area a prevalente destinazione residenziale, e il fabbricato ha accesso diretto dalla strada pubblica.

Il fabbricato circondato da corte si distribuisce su due piani collegati da scala interna; al piano terra adibito principalmente a servizi con cantina ripostiglio e bagno mediante portico si accede all'ingresso dove si colloca la scala di collegamento al piano primo.

Nel lato sud ovest troviamo l'autorimessa con cantina, direttamente collegati agli spazi interni.

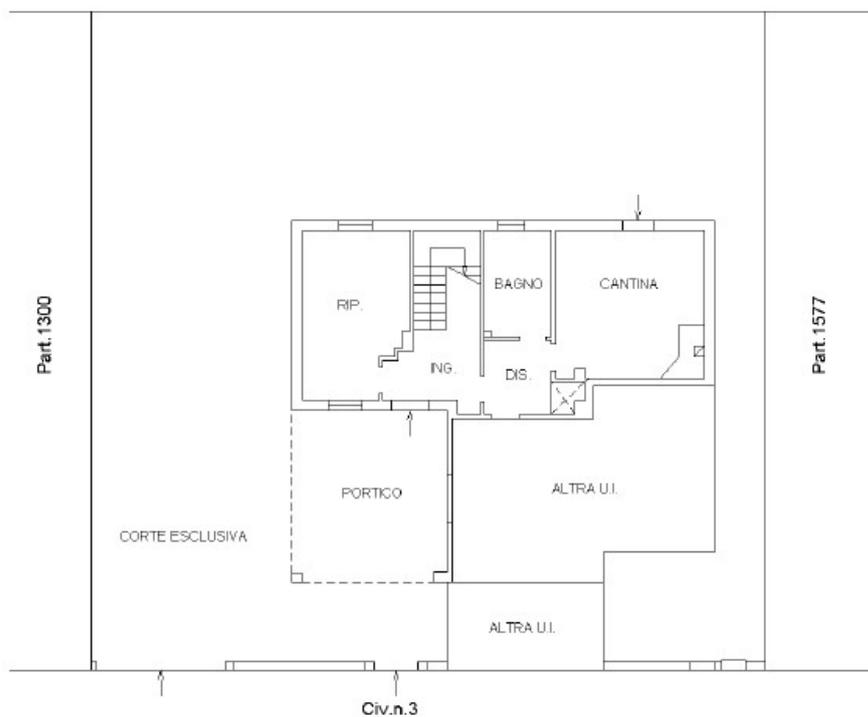
Al piano primo si trova un ampia zona giorno, due camere da letto e un bagno, il tutto distribuito da disimpegno

La corte risulta parzialmente pavimentata e trattata per il restante a giardino.



PIANO PRIMO

Part.3



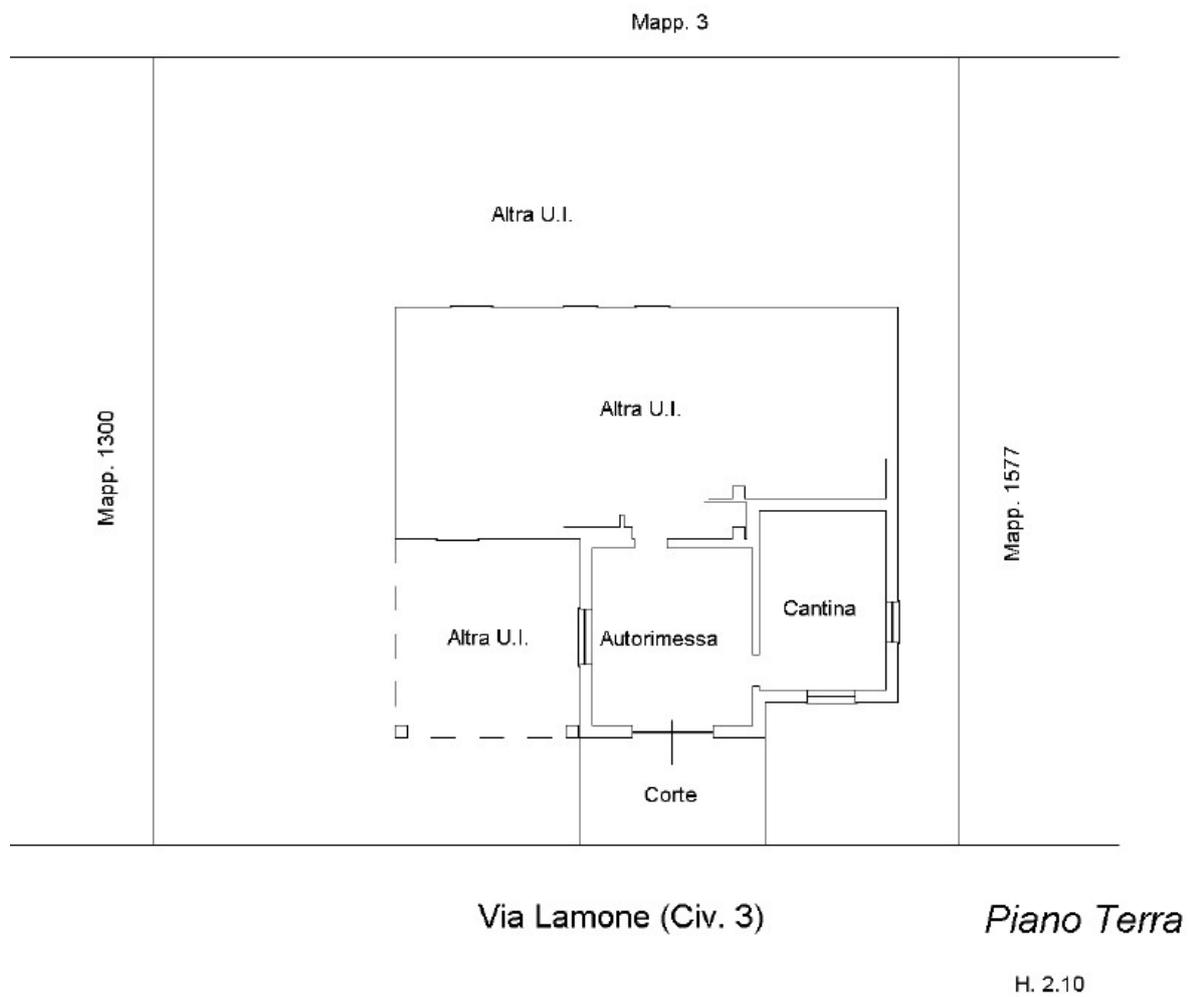
PIANO TERRA
STATO DI FATTO

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale



N.B. Da sopralluogo la il garage ha un altezza di 2,03 m e la cantina attigua 2,24

E. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale



I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo :

beni intestati a:

***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19**

Codice fiscale: *****;

Catasto Fabbricati:

Comune di Bagnacavallo (RA), Via Lamone n.3:

- Foglio 70 particella 1575 sub 3 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T-1, cat.A/7, classe 1, di vani 7,5, rendita di Euro 948,99.
- Foglio 70 particella 1575 sub 4 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T, cat.C/6, classe 2, di mq 32, rendita di Euro 99,16.

(allegato 1)

F. CONFINI

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

Il lotto oggetto di pignoramento confina con le particelle 1300, 1587, 3 e via Lamone ad Ovest

**G. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE
E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali , al 13/03/2025 corrispondono a quanto indicato nel Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 13/11/2024 Registro generale n. 21633 Registro particolare n. 15977

Relativamente all'elaborato grafico inerente il sub 4 si segnala che da sopralluogo il garage ha un altezza di 2,03 m e la cantina attigua 2,24 contro i 2,10 indicati in planimetria

(Allegato 1)

H. PROPRIETÀ

pignorata **la piena proprietà per la quota 1/1**, a carico di

***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19**

Codice fiscale: *****;

Catasto Fabbricati:

Comune di Bagnacavallo (RA), Via Lamone n.3:

- Foglio 70 particella 1575 sub 3 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T-1, cat.A/7, classe 1, di vani 7,5, rendita di Euro 948,99.

- Foglio 70 particella 1575 sub 4 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T, cat.C/6, classe 2, di mq 32, rendita di Euro 99,16.

L'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO E QUELLA CORTILIVA ANNESSA SONO CENSITE AL CATASTO TERRENI DI BAGNACAVALLO (RA) AL FOGLIO 70 COL MAPPALE 1575 DI MQ. 400 ENTE URBANO.

I. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dagli atti d'Ufficio e dalle informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data 27/03/2025 domanda protocollo n. 33206 non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna. (*allegato 11*).

L. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (*allegato 2*):

***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19** Cod. fiscale: *****;

quota di proprietà di 1/1;

Figlio / Figlia

***** nato il 02/08/20** in RAVENNA (RA) (C.F. *****)

Figlio / Figlia

***** nato il 06/08/20** in RAVENNA (RA) (C.F. *****)

Figlio / Figlia

***** nato il 14/01/20** in RAVENNA (RA) (C.F. *****)

Convivente in convivenza non affettiva

***** nata il 17/07/19** |***** (REPUBBLICA *****)

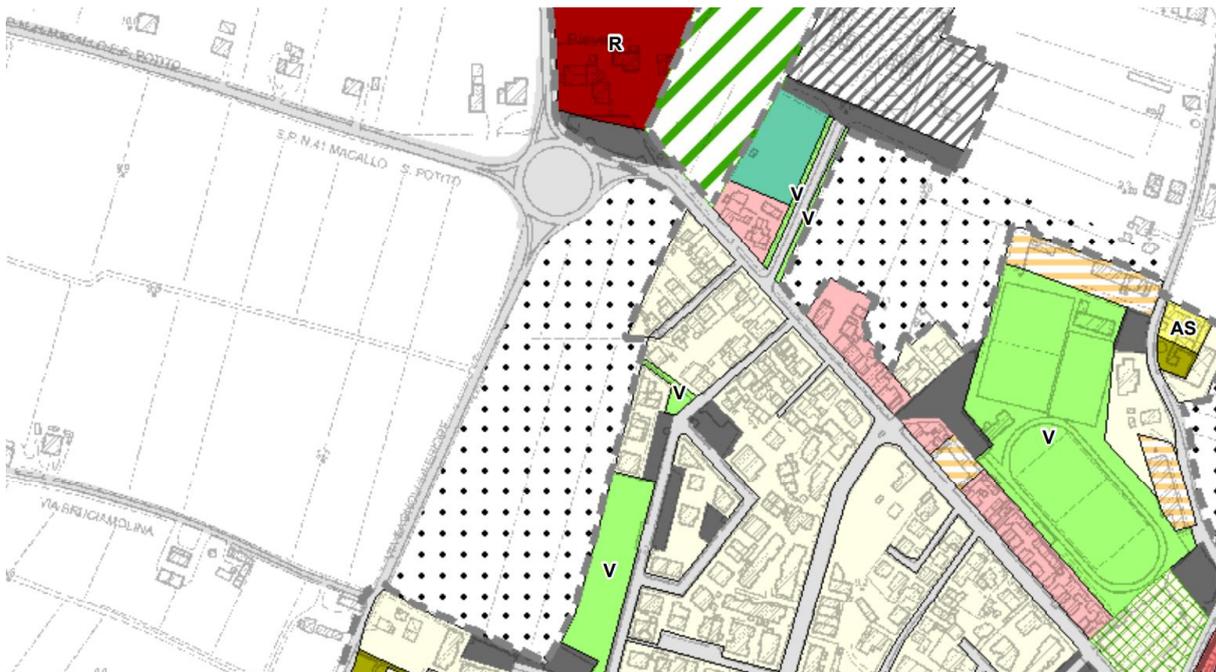
(C.F. *****)

Risulta iscritto all'indirizzo:

Via LAMONE N. 3 Comune BAGNACAVALLO (RA).

M. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

N. VINCOLI



Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli apparenti salvo quanto previsto dalla pianificazione urbanistica/edilizia in vigore presso il Comune di Bagnacavallo di cui alla successiva elencazione (*allegato 10*);

L'immobile è individuato nella cartografia del RUE in ambito definito Territorio Urbano AUC.3- Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art.4.2.4)

Art. 4.2.4 – Sub-ambiti

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

Auc.3 e Auc.4 1. Descrizione: ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa. Si distinguono in:

- Auc.3 se compresi nei centri maggiori;
- Auc.4 se localizzati nei centri minori e nelle frange urbane.

2. Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sono ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ede): 22 Anche in posizione staccata dall'edificio principale: vedi art.1.5.15. 61 a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi senza incremento di Volume(Vt): MO, MS, RRC, RE, a prescindere da parametri urbanistici nonché D. Qualora l'intervento RE comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito. b) Nei lotti ineditati, sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti - UF max = 0,45 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,35 mq/mq negli ambiti Auc.4; Nei lotti edificati, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, o di RE comportante integrale demolizione e ricostruzione, entro i seguenti limiti: - UF max = 0,50 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,40 mq/mq negli ambiti Auc.4; In entrambi i casi devono essere rispettati i seguenti limiti: - SP min = 25% della SF, - negli ambiti Auc.3: NP max = 4 piani (max = 3 piani nei comuni di Alfonsine, Fusignano e Sant'Agata); - negli ambiti Auc.4: NP max = 3 piani; Con gli stessi limiti sono ammessi anche interventi di AM di edifici preesistenti a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario²³, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. Nel caso in cui l'intervento di AM comporti incremento di SU, e non solo di SA, è richiesto inoltre che si attui un abbattimento dell'indice EP dell'edificio complessivo dotando l'edificio di

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

Impianto fotovoltaico, o qualora già esistente nell'edificio, una riduzione di almeno del 5% dell'EP complessivo dell'edificio esistente²⁴. c) in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera b) sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti: - SC max = SC legittimamente preesistente +30%, - UF max non superiore a 0,75 mq/mq, o a UF preesistente se superiore, negli Auc.3, - UF max non superiore a 0,60 mq/mq, o = UF preesistente se superiore, negli Auc.4, - SP min = 25% della SF (o = SP preesistente se inferiore NP max = 4 piani o NP preesistente se superiore. d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamigliari o trifamigliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni - ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data; - l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario²⁵, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni; salvo che l'intervento di AM comporti incremento di sole superfici accessorie e non di SU, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, deve essere realizzato un abbattimento dell'indice di prestazione energetica EP complessiva almeno del 25% sull'edificio esistente raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento e sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) di tipologia differente da quelli di cui alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali raggiungere per una superficie equivalente alle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, con una

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

superficie max di 25 mq per ogni autorimessa, purché SP resti maggiore del 25% della SF.

4. E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

5. Nei lotti che nel RUE approvato nel 2012 erano classificati come AUC.2, per due anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme (Variante 2019), a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate

23 In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

24 Necessarie una relazione asseverata ante intervento di analisi EP dell'edificio esistente e quello atteso in esito all'intervento di riqualificazione, e una relazione asseverata post intervento a dimostrazione del raggiungimento dell'abbattimento del 5%.

25 In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico). 62 prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nei PUA.

O. PROVENIENZA DEI BENI

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. *****
Notaio in Conselice (RA), del 13/12/2018 rep.99087/43097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RAVENNA il 20/12/2018 al n. 15293 di formalità; favore:

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
contro: ***** nata a Bagnacavallo (RA) il 11/12/19**, per i diritti di 1/1
di piena proprietà.

(allegato 8)

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A tutto il giorno 28/06/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di ***** sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. *****
Notaio in Conselice (RA), del 13/12/2018 rep.99087/43097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RAVENNA il 20/12/2018 al n. 15293 di formalità; favore:

***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
contro: ***** nata a Bagnacavallo (RA) il 11/12/19**, per i diritti di 1/1
di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. *****
Notaio in Conselice (RA), del 10/09/19** rep.24920, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RAVENNA il 15/09/1990 al n. 7502 di formalità; favore:

***** nata a Bagnacavallo (RA) il 11/12/19**, per i diritti di 1/1 di piena
proprietà; contro: ***** nato a Russi (RA) il 03/11/19**, per i diritti di 1/1 di
piena proprietà; (Allegato 6)

P. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento Immobiliare n. 4092 del 16/04/2013 favore: ***** con
Sede in Bagnacavallo (RA), contro: ***** nata a Bagnacavallo (RA) il
11/12/19**; Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA SEZ.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

LUGO del 30/03/2013 rep.254.

- Ipoteca volontaria n. 4147 del 20/12/2018 favore: ***** con sede a Faenza (RA), (domicilio ipotecario eletto: FAENZA (RA) - PIAZZA DELLA LIBERTA', 14) e contro: ***** (debitore ipotecario) nato a Faenza (RA) il 10/03/19**, per Euro 165.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, durata 20 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. ***** , Notaio in Conselice (RA), in data 13/12/20** rep.99088/43098.

- Ipoteca Giudiziale n. 1505 del 24/05/2024 favore: ***** Cod.Fisc.: ***** con sede a Faenza (RA), e contro: ***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19**, per Euro 75.000,00 di cui Euro 55.702,71 per capitale, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI RAVENNA del 05/03/2024 rep.187/2024.

- Ipoteca Giudiziale n. 3274 del 21/10/2024 favore: ***** Cod.Fisc.: ***** con sede in Marzabotto (BO), (richiedente: ***** , Viale Beroaldi n. **) e contro: ***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19**, per Euro 13.000,00 di cui Euro 7.666,87 per capitale, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA del 14/03/2023 rep.297.

- Pignoramento Immobiliare n. 15977 del 13/11/2024 favore: ***** con sede a Faenza (RA), (richiedente: C***** - PIAZZA DELLA LIBERTA', 14 – FAENZA (RA)) e contro: ***** nato a Faenza (RA) il 10/03/19**; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI RAVENNA del 19/10/2024 rep.3530/2024.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievole trascritti o iscritti relativamente all’immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 08/05/2025 rispetto all’esecutato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento. (Allegato 9).

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da *****

contro

Relazione di accertamento peritale

Q. REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge, anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

R. INDAGINE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Per il lotto è stata effettuata la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite portale telematico agli uffici preposti del Comune di Bagnacavallo (ACCESSO ATTI 709/2025), dal quale sono risultati i seguenti precedenti autorizzativi (allegato 4).

Ai sensi della normativa in materia urbanistica ed edilizia, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stato oggetto delle seguenti pratiche concessive:

- Autorizzazione edilizia per costruzione fabbricato PG5289 del 13/09/1958
- Condono edilizio PG 1994 del 22/02/1986
- Pratica per opere interne PG 6349 del 24/05/1986
- Concessione edilizia 173/90 del 27/02/1991 PG 2327
- Autorizzazione allo scarico PG 11976 del 13/10/1990
- PdC in sanatoria 375/2011 del 12/07/2011 PG20819 (ANNULLATO CON COMUNICAZIONE DELLA PROPRIETA DEL 28/03/2018)
- SCIA in sanatoria PG 19000 del 29/03/2018
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 173/1990 PROT. N. 2327 DEL 27/01/1991 (PRESENTATA IN DATA 13/10/1990 AL N. 11976) E ALLA SCIA IN SANATORIA AI SENSI ART. 17 LR 23/2004 389/2018/VBG PROT. N. 19000 DEL 29/03/2018
- Autorizzazione sismica B/298 del 25/06/1991
- Denuncia PG 6782 del 12/07/1991

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

- *Collaudo strutturale del 03/10/2011 (SI SEGNALE RICHIESTA SOPRALLUOGO DEL GENIO CIVILE DEL 14/12/2011 MAI ESEGUITO CAUSA MANCATA RISPOSTA DELLA PROPRIETA')*

S. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto di esecuzione sorge in località Bagnacavallo in via Lamone n. 3 nelle immediate vicinanze del centro della cittadina.

Al lotto si accede direttamente dalla via pubblica , a bassissimo traffico veicolare in quanto strada chiusa, tramite cancello carrabile e pedonale

Il fabbricato è circondato corte di pertinenza di complessivi mq 400 in parte pavimentata sul fronte e in parte trattata a verde sul retro del fabbricato.

Il fabbricato è stato edificato nel 1958 ed è stato poi oggetto di diverse pratiche di condono e per modifiche interne .

Il fabbricato di tipo civile è stato oggetto di ampliamento nel 1991.



Procedimento di **esecuzione** immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale



L'abitazione si distribuisce su due piani collegati da scala interna.

Il piano terra con altezza da 2,10 a 2,40 m è adibito a servizi con tre cantine , bagno e garage, oltre alla zona di ingresso dove si colloca la scala che collega al piano primo

Procedimento di **esecuzione** immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale



Al piano primo con altezza di 2,70 m troviamo un'ampia zona giorno ben illuminata da tre finestre, tre camere da letto e un bagno distribuiti mediante due disimpegni.

Gli ambienti si trovavano in pessime condizioni igieniche con materiali accatastati, presenza di muffa alle pareti, pareti tinteggiate in maniera approssimativa con colori vari.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale



Le due camere poste sul lato strada hanno altezza interna di 2,80 m e si trovano ad un piano leggermente sfalsato rispetto ai restanti locali, raggiungibili mediante tre gradini



Procedimento di **esecuzione immobiliare**

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

Mediante botola posta nel disimpegno si accede al sottotetto (al quale non è stato possibile accedere)

L'immobile residenziale è realizzato con struttura mista cemento armato e muratura

Tutti gli ambienti risultano essere finestrati, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori vari alcune disegnate con graffiti di vario tipo

Le aperture hanno tutte banchine in pietra .

Il manto di copertura è in laterizio con pluviali e gronde in lamiera

Internamente le finiture sono di tipo civile, con intonaci rasati e pavimentazioni in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni

L'abitazione al momento del sopralluogo si trovava in pessime condizioni igieniche e sanitarie , sanitari del bagno al piano primo in parte divelti e materiali accatastati in maniera approssimativa.

Si sono riscontrate muffe alle pareti

Infissi:

Gli infissi sono in legno con vetro doppio di colore legno e in discrete condizioni.

Le finestre sono protette da scuroni in legno di colore chiaro.

Le banchine sono in pietra

Impianti:

Il fabbricato risulta essere dotato di impianto elettrico e idraulico di tipo sottotraccia, e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas marca Riello



Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite radiatori in ghisa.

Al piano primo diverse prese elettriche risultano divelte

Il fabbricato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica "APE" e risulta ricadere in Classe Energetica G con Eptot=255,19 kWh/mq/anno

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale



All'esterno la corte si presenta pavimentata sul fronte strada e trattata a verde sul retro. Sul retro si colloca una piccola cassetta per attrezzi in legno di tipo prefabbricato. La recinzione fronte strada è in muratura con elemento metallico superiore ad elementi verticali così come i cancelli carrabile e pedonale



Procedimento di **esecuzione** immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

T. IDONEITA' ALL'USO

L'acquirente dovrà procedere far verificare gli impianti e procedere alla richiesta di dichiarazione di conformità degli stessi.

Considerando le condizioni igieniche sanitarie in cui l'immobile si trova sarà onere dell'acquirente procedere a disinfestazione da animali e sanificazione prima dell' accesso

U. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO DEL LOTTO

Trattandosi di fabbricato a destinazione residenziale con corte di pertinenza accatastata come ente urbano il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica

V. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di un compendio indipendente, insistente su un lotto autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio, e dunque non sussistano spese condominiali. Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente. In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

Z. ELEMENTI UTILI E CONSISTENZA COMMERCIALE

Trattandosi di un immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

delle murature, "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani destinati a servizio collegati al piano abitabile con un'altezza dei solai a 2.40 m. è stata valutata la superficie al 60%,

per i vani destinati a garage e cantina direttamente collegati al piano abitabile con un'altezza dei solai 2,40 è stata valutata la superficie al 50%,

per i vani abitabili con un'altezza dei solai a 2.70 m. è stata valutata la superficie al 100%

per il portico è stata valutata la superficie al 35%,

Relativamente alle pareti, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

La corte pertinenziale al fabbricato verrà valutata in percentuale sul valore del fabbricato

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto.

X. STIMA DEI BENI

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agazia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. (Anno 2024 - Semestre 2 **Provincia:** RAVENNA

Comune: BAGNACAVALLO **Fascia/zona:** Centrale/CENTROABITATO DELCAPOLUOGO **Codice zona:** B1 . (v. all. n. 7)

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo, con caratteristiche simili ai presenti immobili oggetto di stima (case sparse su area di collina), le informazioni sono state assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Le informazioni e i prezzi ottenuti, devono comunque intendersi da rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione.

In considerazione dello stato degli immobili, alla necessita di procedere con pratica edilizia di

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

completamento lavori, alla necessita di verificare gli impianti installati si valutano:

- **per abitazione di tipo “villa o villino” in stato normale in base ai parametri OMI di riferimento viene definito un valore di mercato €/mq compreso fra 1300,00 e 1600,00**
- **da un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche simili viene definito un valore (richiesta) di €/mq pari a 1400,00**
- **in considerazione dello stato dell'immobile (mediocre) si ritiene pertanto di applicare un valore di mercato €/mq pari a 1100 €/mq**

A-Superficie commerciale unità immobiliare-abitazione

	Superficie lorda (mq)	Coeff. di valutazione	Superficie commerciale (mq)
Piano terra ambienti a servizio con H. 2,40	69	60,00%	34,5
Piano terra ambienti a servizio e garage con H. 2,10	39	50,00%	19,5
Piano primo abitazione al netto del vano scala	126	100,00%	126
Portico	23	35,00%	8,05
Superficie commerciale complessiva			188,05

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

A. Sup. Comm. **188,05 mq**

B. Val. Unit. di Riferimento = **1200€/mq**

A x B = Valore di Mercato Generale = **225.660,00€**

Corte di pertinenza valutata in percentuale 10% sul valore del fabbricato = 206.800 x
10% = **22.566,00**

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO CON CORTE = 248.226,00 €

Y. DEPREZZAMENTI

- Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

TOTALE -22.754,00€ (Punto W)

W. CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore di Mercato Generale:

		€ 248.226,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	10,00%	€ 24.822,00
restano		€ 223.403,00
Arrotondamenti		- € 403,00

valore dell'immobile per la piena proprietà¹

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

€223.000.00

(diconsi euro duecentotrentemila,00)

J. ALTRO

K. RIEPILOGO LOTTO 1

Infine, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata,

- il sottoscritto Architetto Mattia Missiroli, nato a Forlì il 28/04/1981, residente in Cervia, alla via Aquila n.7 e con studio professionale in Cervia, località Castiglione, alla via Castiglione n.62 CAP. 48015, CF MSSMTT81D28D7040, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ravenna al n.725,
- con riferimento all'immobile in oggetto, libero al decreto di trasferimento, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con presenza di corte esclusiva ed in assenza di garanzia per vizi del bene;

DETERMINA

il più probabile valore di mercato degli immobili da inserire nel bando come segue:

Piena proprietà di fabbricato monofamiliare adibito ad abitazione, con corte di pertinenza sito in Bagnacavallo via Lamone 3.

Il lotto oggetto di pignoramento si colloca in area a prevalente destinazione residenziale, e il fabbricato ha accesso diretto dalla strada pubblica.

Il fabbricato circondato da corte si distribuisce su due piani collegati da scala interna; al piano terra adibito principalmente a servizi con cantina ripostiglio e bagno mediante portico si accede all'ingresso dove si colloca la scala di collegamento al piano primo.

Procedimento di **esecuzione** immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

Nel lato sud ovest troviamo l'autorimessa con cantina, direttamente collegati agli spazi interni.

al piano primo si trova un'ampia zona giorno, due camere da letto e un bagno, il tutto distribuito da disimpegno

La corte risulta parzialmente pavimentata e trattata per il restante a giardino.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo :

- Foglio 70 particella 1575 sub 3 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T-1, cat.A/7, classe 1, di vani 7,5, rendita di Euro 948,99.
- Foglio 70 particella 1575 sub 4 (ex sub. 1 e 2, ex part. 611 sub. 1 e 2), p. T, cat.C/6, classe 2, di mq 32, rendita di Euro 99,16.

€223.000.00

(diconsi euro duecentotrentemila,00)

Nella consapevolezza di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Cervia, 29 Maggio 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Mattia Missiroli

(Firmato digitalmente)

Procedimento di esecuzione immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale

Allegati:

1. Documentazione catastale
2. Documentazione anagrafica
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione amministrativa
5. Atto di pignoramento
6. Relazione notarile
7. Tabella dei valori di riferimento OMI
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Dichiarazione Agenzia Entrate contratti di affitto

Procedimento di **esecuzione** immobiliare

n.128/2024 R.G. promossa da

contro

Relazione di accertamento peritale