

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 46/2022

promosso da:

XXX

Contro

XXX

UDIENZA 31/05/2023

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Samuele Labanca, con decreto datato 14/12/2022 nominava lo scrivente Ing. Giancarlo Gardini con studio in Ravenna via san Gaetanino n.171, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale accettava l'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari, l'anagrafe e l'Ufficio tecnico dell'edilizia del Comune di Cervia, espone quanto segue.

PREMESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

Il certificato risale fino ad un atto di acquisto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Per quel che riguarda la documentazione catastale il creditore procedente non ha depositato alcun documento.

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- SPESE CONDOMINIALI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale del bene, 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 superficiaria del bene.

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Ravenna Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2022 ai numeri 8677 del Registro Generale e n.5970 del registro Particolare, a favore del procedente

XXX. con sede in XXX C.F. XXX, sul seguente bene immobile, intestato a:

XXX. con sede in XXX, C.F. XXX,

distinto al Catasto Fabbricati Comune di Cervia al Foglio 15, particella 958, subalterno 1, categoria D/2, rendita € 8.697,13, Traversa Tredicesima Pineta n.3 piano T-1-2-3.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Struttura ricettiva disposta su 4 piani fuori terra, dotata di ascensore, denominata "Residence Stresa", sita nel Comune di Cervia, Milano Marittima, Traversa Tredicesima Pineta n.3.

L'immobile è composto da corte, n.8 posti auto scoperti, n.12 appartamenti ed un monolocale destinato ad alloggio del gestore al piano terzo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile distinto al Catasto Fabbricati Comune di Cervia al

Foglio 15, particella 958, subalterno 1, categoria D/2, rendita € 8.697,13, Traversa Tredicesima Pineta n.3 piano T-1-2-3.

L'immobile sopra citato insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cervia al foglio 15 particella 958 ente urbano mq 612.

PROPRIETÀ

_____, proprietà 1/1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene immobile oggetto di stima corrisponde solo in parte all'identificazione catastale, in quanto la planimetria catastale non risulta aggiornata successivamente alla pratica a sanatoria n.1441 del 24/12/2008, con la quale sono state apportate modifiche ad alcune tramezzature del piano terra. Il costo per l'aggiornamento della documentazione catastale può essere stimato in circa 1.000,00 €.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita rogitato dal Notaio XXX trascritto in data 20/12/2002 a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Registro Particolare 16737:

“ La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. La vendita comprende, altresì, i mobili, l'arredamento, la biancheria e le attrezzature.”

CONFINI

Ragioni XXX/XXX, ragioni XXX/ XXX/XXX e XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio XXX, registrato all'Agenzia Entrate di Ravenna Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/12/2002 al all'articolo 16737.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificazione Notarile ed Ispezioni Ipotecarie in allegato.

REGIME FISCALE

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.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Sono state reperite dal Comune di Cervia Sportello Edilizia le seguenti pratiche:

- Autorizzazione del 26/04/1956;
- Autorizzazione del 27/12/1960;
- Autorizzazione n.161 del 04/03/1960.

Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati con le seguenti pratiche:

- Concessione a sanatoria n.2947 del 01/02/1995;
- Concessione edilizia n.323/1417 del 09/12/1999;
- Autorizzazione edilizia n.74 del 25/01/2002;
- Procedimento amministrativo art.7 Legge 241/90 del 05/004/2002 prot.13514 opere abusive (modifiche a recinzione), procedimento chiuso con Comunicazione prot.34636 del 28/08/2002;
- Certificato di agibilità n.95 del 06/05/2002;
- Autorizzazione sanitaria n.1851 e autorizzazione per struttura ricettiva n.1525 del 07/05/2002;
- Pratica sanatoria n.1441 del 24/12/2008 per cambio d'uso da locali per la gestione dell'attività in camere clienti.

Rispetto alle pratiche sopracitate si segnala che il sottotetto, che nella Concessione edilizia

n.74 del 25/01/2002 è stato indicato come non accessibile, è stato collegato al monolocale “alloggio del gestore” tramite aperture nelle pareti divisorie. Andrà ripristinato lo stato autorizzato come da pratica sopra menzionata. Il costo per tale ripristino può essere stimato in circa € 6.000,00.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sono stati reperiti presso l’Agenzia Entrate di Ravenna i contratti:

Locazione 2022- nr 7705 - serie 3T

Locazione 2022 nr 7706 - serie 3T

Locazione 2022 nr 8312 - serie 3T

Locazione 2022 nr 8318 - serie 3T

Locazione 2022 nr 8319 - serie 3T

Locazione 2022 nr 8320 - serie 3T.

Tutti i contratti sopracitati (i quali vengono allegati alla presente relazione) risultano registrati in data posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

Bene immobile non facente parte di condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo effettuato in data 17/02/2023.

Struttura ricettiva disposta su 4 piani fuori terra, dotata di ascensore, denominata “Residence Stresa”, sita nel Comune di Cervia, Milano Marittima, Traversa Tredicesima Pineta n.3.

L’immobile è composto da corte scoperta, n.8 posti auto scoperti, n.12 appartamenti ubicati ai piani terra - primo e secondo oltre ad un ulteriore appartamento destinato ad “alloggio del gestore” al piano terzo.

La corte è parte rivestita con betonella, parte il legno ed in parte lasciata a verde.

I pavimenti sono rivestiti in ceramica, le porte interne e le finestre sono in legno dotate di vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di climatizzatore.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Il riscaldamento dell'acqua è garantita dai boiler installati nei bagni.

Il bene immobile è in buono stato conservativo, fatta eccezione per una parete al piano terzo, la quale presenta infiltrazione di acqua e tracce di muffa.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Corte scoperta circa mq 305,04 x 10% = mq 30,50

Totale Balconi circa mq 84,44 x 30% = mq 25,33

Totale Posti auto circa mq 99,84

Piano terra Circa mq 207,12

Piano primo circa mq 189,65

Piano secondo circa mq 189,65

Piano terzo circa mq 44,21

Totale consistenza commerciale mq 786,30.

STIMA DEL BENE

VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate" e dagli esperti settoriali, il sottoscritto 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 e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come di seguito esposto:

Valore dell'immobile:

mq 786,30 x €/mq 2.000,00 = € 1.572.600,00

- € 6.000 (ripristino stato autorizzato piano terzo/sottotetto non accessibile)

- € 1.000,00 (aggiornamento documentazione catastale)

= € 1.565.600,00

- 15 % riduzione forfettaria = € 1.330.760,00 arrotondato a € 1.300.000,00

(euro unmilionetrecentomila/00).

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

Con Osservanza

Ravenna, 16/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giancarlo Gardini

Allegati

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Visura camerale
- Certificato ipotecario/ispezioni ipotecarie
- Atto di provenienza anno 2002
- Ispezione Agenzia delle Entrate per locazioni e relativi contratti
- Agibilità anno 2002
- Sanatoria anno 2008
- Planimetria piano terzo autorizzazione edilizia 74/2002.
- Licenza n.1525 Autorizzazione struttura ricettiva /Autorizzazione sanitaria n. 1851 PG 16309 del 26/04/2002.