

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. MASSIMO VICINI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 115/2024

promosso da:

XXX

Contro

XXX - XXX

UDIENZA 28/05/2025

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Samuele Labanca nominava, in data 10/12/2024, lo scrivente Arch. Lorenzo Baraldini con studio in Faenza Corso Mazzini n.21, Consulente Tecnico d'Ufficio che accettava l'incarico in data 11/12/2024.

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 Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari e l'Ufficio tecnico dell'edilizia del Comune di Ravenna e Conselice (Unione Comuni Bassa Romagna), espone quanto segue.

PREMESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale.

Il creditore non ha depositato né il certificato di stato civile/residenza dell'esecutato, né estratto di matrimonio.

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

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

- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEL BENE

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 commerciale del bene.

Vista la conformazione dei beni il sottoscritto ritiene opportuno la divisione in n.2 lotti come indicato nei paragrafi successivi.

LOTTO 1

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna in data 04/10/2024 ai numeri 18708/13872 a favore del procedente XXX sui seguenti beni immobili:

LOTTO 1 Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Urbana RA

- Foglio 125, particella 690, subalterno 9;
- Foglio 125, particella 690, subalterno 10.

I suddetti beni sono intestati a SISALLI ALESSANDRO (C.F. SSLLSN69M12L117R) e GHIROTTI GIULIA (CF: GHRGLI71L64H199S), in ragione di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

UBICAZIONE IMMOBILI E CONSISTENZA

Le unità immobiliari in oggetto di esecuzione sono una villetta a schiera di “testata” sita in via Gaudì n.15 a Ravenna in zona di facile accesso ed un garage.

L’unità è posta su due piani fuori terra con ampio giardino dotato di un pergolato ed un piano interrato con un garage a cui si accede dalla rampa condominiale.

Il complesso immobiliare è stato costruito nei primi anni duemila, avente struttura portante in C.A. e solai in latero cemento, mentre la copertura è in legno.

L’unità è perimetrata da un muro in C.A. con sovrastante recinzione ed un cancelletto esclusivo che dà accesso all’unità.

Inoltre tramite un cancello carrabile condominiale e tramite una rampa si accede al corsello condominiale che consente l’accesso al garage.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione Urbana RA

- Foglio 125, particella 690, subalterno 9, Zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, Consistenza 23 mq, superficie catastale 28 mq, rendita € 90,28, Via Antoni Gaudì n.15, piano S1.

- Foglio 125, particella 690, subalterno 10, Zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale 166 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 mq rendita € 681,72, Via Antoni Gaudì n.15, piano S1-T-1.

I beni insistono sul terreno distinto al Catasto terreni del Comune di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 125 particella 690 ente urbano di superficie misurante mq 988.

PROPRIETÀ

XXX, residente in via Valitutti n.82 interno n.8 Ravenna e XXX, residente in via Gaudì n.15 Ravenna, in ragione di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati risultano conformi rispetto all'identificazione catastale, a meno delle difformità elencate nel paragrafo "Indagine amministrativa".

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta stralcio dell'atto di provenienza (in allegato) Notaio XXX, trascritto a Ravenna il 19/12/2006 ai numeri 33219/20264:

"Ai fini del trascrivendo atto, per l'individuazione del predetto fabbricato e del posizionamento dei vari subalterni, dell'individuazione delle parti comuni e dei subalterni ai quali competono, le parti fanno riferimento, oltre che al trascrivendo atto ed allo stato dei luoghi anche alla documentazione catastale ed al relativo elaborato planimetrico, quest'ultimo in copia approvata dalle parti si allega al trascrivendo atto sotto la lettera b. la società venditrice si è riservata il diritto di assegnare in uso esclusivo, perpetuo e gratuito all'unità immobiliare oggetto del trascrivendo atto, una piccola porzione dello spazio di manovra al piano primo sottostrada facente parte del mappale 690 subalterno 11, avente una larghezza di ml. 1,00 e una profondità di ml. 2,50 e meglio individuata con tratteggio rosso nella planimetria che in copia approvata dalle parti si allega al trascrivendo atto sotto la lettera c. - a ciascuna unità immobiliare è stata attribuita in proprietà, quale pertinenza esclusiva, ed avente il medesimo subalterno catastale, porzioni dell'area scoperta, quali pertinenze immobiliari delle stesse, così come risulta individuato nelle relative planimetrie catastali e d in luogo e come sarà altresì precisato nei singoli atti di compravendita; - si

intendono costituite tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici ed anche ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, elettricità', di canne fumarie e quant'altro, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi”.

CONFINI

Garage: ragioni XXX, via Gropius, bene comune non censibili (sub.11), salvo altri.

Abitazione: ragioni XXX, via Gropius, salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute agli esecutati (i quali hanno dichiarato di essere in regime di patrimoniale di separazione dei beni) con atto Notaio XXX, trascritto a Ravenna il 19/12/2006 ai numeri 33219/20264. In allegato l'atto completo.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato 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

LOTTO 1

L'intero fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie depositate presso lo Sportello edilizia del Comune di Ravenna:

- Convenzione generale per Piano Urbanistico Esecutivo trascritto a Ravenna il 27/04/2004 art.6700;
- Variante alla convenzione generale sopra citata, trascritta a Ravenna il 24/12/2005

art.19117;

- D.I.A. PG 61849 del 05/08/2004;
- D.I.A. in sanatoria PG 60580 del 30/06/2006;
- Agibilità PG 34254/2007.
- Illecito edilizio per costruzione casetta in legno, poi concluso con attestazione da parte dei Pubblici Uffici a seguito di rimozione della stessa.

A seguito dell'indagine amministrativa e del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate le seguenti difformità sostanziali:

Piano Primo:

È stato realizzato un soppalco di circa 20 mq.

Una camera è stata divisa in due, con la realizzazione di tramezzature interne.

La realizzazione del soppalco non è sanabile e, pertanto, deve essere rimosso per ripristinare la conformità dei luoghi. Le altre difformità potrebbero essere regolarizzate, anche se il vano che ne risulterebbe sarebbe classificato come ripostiglio, non raggiungendo la superficie minima di 9,00 mq richiesta per essere considerato una camera da letto singola. La rimozione del soppalco, tuttavia, comporterà una ristrutturazione dell'intero primo piano.

Piano Terra:

Il portico è stato chiuso con teli in plastica, che devono essere rimossi.

Il tappeto di prato sintetico che ricopre l'intero giardino deve essere rimosso.

Tutti i pergolati esistenti devono essere rimossi.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO 1

Si riporta l'estratto dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna:

XXX

SPESE CONDOMINALI

Beni immobili non facenti parte di condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 21/01/2025 ed in data 16/04/2025.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una villetta a schiera di "testata", situata in via Gaudi n. 15 a Ravenna, in una zona facilmente accessibile e ben servita.

La proprietà si sviluppa su due piani fuori terra, con un giardino dotato di pergolato, e un piano interrato che ospita un garage accessibile tramite una rampa condominiale.

Il complesso immobiliare è stato edificato nei primi anni duemila, con una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, mentre la copertura è realizzata in legno.

Esternamente, l'edificio presenta finiture in mattoni a vista e intonaco, arricchite da elementi estetici in legno al primo piano, che conferiscono un piacevole equilibrio all'insieme.

L'unità è delimitata da un muro in cemento armato con recinzione sovrastante e un cancello in ferro che ne permette l'accesso.

Un cancello carrabile condominiale e una rampa conducono al corsello condominiale che porta al garage.

L'unità abitativa è così composta:

Piano terra: un unico ambiente che funge da ingresso, soggiorno (con un caminetto non presente negli elaborati grafici) e sala da pranzo, da cui si accede al vano scala che collega il primo piano e il piano interrato; cucina, che tramite un disimpegno conduce a un bagno. Dalla cucina si accede a un portico, attualmente chiuso con teli in plastica e dotato di porta d'ingresso in legno.

Piano primo: nello stato legittimo, due camere da letto con accesso a due terrazzi, un disimpegno e un bagno; nello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, una camera da letto, un disimpegno che consente l'accesso a un'altra camera e, tramite una scala, al vano sottotetto.

Le aree esterne sono pavimentate in ceramica, mentre il giardino è ricoperto da teli di erba sintetica. Sono inoltre presenti tre pergolati e un piccolo annesso in legno ad uso deposito attrezzi giardino.

Gli impianti sono completi, con riscaldamento autonomo e climatizzazione in alcuni locali.

Di seguito le caratteristiche dell'unità immobiliare:

- * Pavimenti in ceramica al piano terra e interrato, e in legno al piano primo, ad eccezione del bagno, che è rivestito in ceramica.
- * Due bagni completi, dotati di WC, bidet e lavabo; uno con doccia (al piano terra) e l'altro con vasca (al piano primo).
- * Infissi interni in legno, finestre e porte-finestre in legno mordenzato con vetrocamera e oscuranti esterni in legno (scuri). Tutti gli infissi sono dotati di cancelli apribili.
- * Basculante del garage al piano interrato in lamiera.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è sufficiente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

In relazione alla consistenza si ritiene coerente valutare la consistenza del bene non nello stato dei luoghi ma nello stato di legittimità e decurtare i costi per riportarlo a tale stato poiché lo stato attuale non è sanabile.

Piano terra: mq commerciali 56,04 circa

Portico Piano terra : mq 12,34 circa incidenza sul commerciale 35% : **mq commerciali 4,32**

Aree esterne : 197,61 mq circa incidenza sul commerciale primi 25 mq 10% restanti 2% : **mq commerciali 5,95**

Piano primo: mq commerciali 56,68 circa incidenza sul commerciale 35% : **mq commerciali 4,32**

Terrazzi piano primo: mq 31,31 circa incidenza sul commerciale 35% : **mq commerciali 10,96**

Pianto interrato servizi: mq 51,59 circa incidenza sul commerciale 35% : **mq commerciali 18,06**

Piano interrato Garage: mq 28,22 circa incidenza sul commerciale 60% : **mq commerciali 16,93**

Superficie commerciale totale: 168,94 mq circa.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento alla “Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate”, 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:

valore al mq commerciale in stato ordinario di conservazione: 2.100,00 €/mq.

Tenendo conto che la proprietà non ci ha consegnato i documenti di manutenzione delle caldaie, e considerando che per rimettere in pristino sono necessari lavori edili e competenze di un tecnico abilitato, si ritiene congruo in considerazione anche dello stato sufficiente dei luoghi di applicare un coefficiente di riduzione del 30% sul valore base.

Per cui il valore al mq è di: $2.100,00 \text{ €/mq} \times 0,7 = 1.470,00$

Valore del compendio: $168,94 \text{ mq circa} \times 1.470,00 \text{ €/mq} = € 248.341,80$

RIDUZIONE FORFETTARIA PER PRONTO REALIZZO DEL 15%

Valore con pronto realizzo: $€ 248.341,80 \times 0,85 = € 211.090,53$ arrotondato a € 211.000,00.

LOTTO 1

VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ (in ragione di ½ ciascuno indiviso):

€ 211.000,00 (Euro duecentoundicimila/00).

LOTTO 2

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna in data 04/10/2024 ai numeri 18708/13872 a favore del procedente XXX sui seguenti beni immobili:

LOTTO 2 Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 1, particella 229, subalterno 1.

Il suddetto bene è intestato a XXX.

UBICAZIONE IMMOBILE E CONSISTENZA

L'immobile ad uso agricolo oggetto di esecuzione, comprensivo delle sue pertinenze, si trova in via Reale n. 3 a Conselice. L'accesso alla proprietà non avviene direttamente da via Reale, ma tramite il mappale 230. Ad oggi non è presente alcun atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ravenna per servitù di passaggio.

Nel 1986, l'immobile è stato oggetto di una sanatoria. Tuttavia, la documentazione allegata a tale sanatoria non rispecchia l'attuale stato dei luoghi, che risulta più simile alla rappresentazione catastale depositata nel 1998. In quest'ultimo documento, l'immobile è classificato come D/8 (magazzino ad uso artigianale-commerciale), benché non vi sia un titolo che comprovi tale trasformazione.

Attualmente, il fabbricato si sviluppa su un unico piano e comprende un magazzino dotato di antibagno e servizi igienici, oltre a due uffici con un bagno.

La copertura è realizzata con onduline supportate da una struttura metallica, mentre la struttura verticale è di tipo misto.

È inoltre presente una tettoia che copre il lato lungo del fabbricato e l'area di ingresso del magazzino. L'intera struttura è circondata da aree pavimentate e da spazi verdi ad uso esclusivo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO 2 Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 1, particella 229, subalterno 1, categoria D/8, rendita € 1.329,88, via Reale n.5, piano T.

Il fabbricato insiste sul terreno distinto al Catasto terreni del Comune di Conselice al Foglio 1 particella 229 ente urbano di superficie misurante mq 805.

PROPRIETÀ

XXX, residente in via Valitutti n.82 interno 8, Ravenna.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato risulta corrispondente all'identificazione catastale, a meno delle difformità planimetriche indicate nei paragrafi "Ubicazione immobile e consistenza" e "Descrizione del bene", il numero civico inoltre risulta essere il n.3 e non il n.5 indicato dei documenti catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita Notaio Paolo Mario Plessi, trascritto a Ravenna il 12/08/1986 ai numeri 8662/5993:

"La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere."

CONFINI

Ragioni XXX, via reale, ragioni XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato con decreto di trasferimento immobili del 31/05/2013 numero di Repertorio 306/2013 Tribunale di Ravenna, trascritto a Ravenna in data 18/06/2013 nn.9543/6633.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato 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

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967, successivamente sono state depositate le seguenti pratiche edilizie Comune di Conselice (ora facente parte dell'Unione Comuni della Bassa Romagna:

- Concessione edilizia a sanatoria pratica n.950 prot. 5159 a cui ha fatto seguito certificato di abitabilità.
- Concessione n.231/1989 prot. 231/89 relativa a costruzione passo carraio e recinzione in rete metallica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia Entrate non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato d'uso. Nel giorno del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato.

SPESE CONDOMINALI

Immobile non facente parte di condominio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Sopralluogo eseguito in data 21/01/2025.

L'immobile ad uso agricolo sito in via Reale n. 3 a Conselice, oggetto di esecuzione, non ha accesso diretto dalla strada, ma tramite il mappale 230.

L'immobile è stato oggetto di sanatoria nel 1986, tuttavia, gli elaborati allegati non corrispondono allo stato attuale dei luoghi. La situazione attuale è più simile a quanto riportato nell'ultimo catasto depositato nel 1998, dove l'immobile risulta classificato come D/8 (magazzino ad uso artigianale-commerciale), benché non vi sia un titolo che comprovi tale trasformazione.

Attualmente, il fabbricato è composto da:

- * Un magazzino con antibagno e servizi igienici
- * Due uffici con un bagno
- * Una tettoia che copre il lato lungo del fabbricato e l'ingresso del magazzino
- * Aree pavimentate e verde esclusivo

La struttura portante è mista, con copertura in copponi prefabbricati. Il magazzino e i servizi sono accessibili tramite un portone a pacchetto, ma non sono presenti finestre. Il pavimento è in cemento e i locali di servizio sono incompleti. L'impianto elettrico non è funzionante.

I locali che danno su via Reale hanno pavimenti in ceramica, infissi interni in legno e serramenti esterni in alluminio. Sono presenti impianti elettrico, di riscaldamento e idrico, ma non funzionanti e senza certificazioni di conformità.

È presente una pensilina con struttura in ferro e copertura in fibrocemento (da verificare), che risulta non autorizzata e da demolire in quanto non sanabile. Considerando la destinazione d'uso del titolo del 1988, l'intero fabbricato necessita di una sanatoria per la regolarizzazione, tenendo conto della proprietà confinante [Specificare questione relativa alla proprietà confinante].

CONSISTENZA COMMERCIALE

I locali ad uso uffici e servizi : mq commerciali circa 65,50

Magazzino e servizi : mq commerciali circa 115,00

Pensilina (abusiva) mq 100 circa (non computabile poiché da demolire)

Area cortiliva esterna circa 600,0 mq (conteggiata all'8%) pari a 48,00 mq commerciali

Totale superficie commerciale in oggetto : 228,50 mq circa.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate", 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:

valore al mq commerciale in stato ordinario di conservazione: 317,50 €/mq

Valore immobiliare: 228,50 mq x 317,50 €/mq = € 72.548,75

Tenendo conto dello stato dei luoghi e dei seguenti fattori:

assenza delle conformità impiantistiche,

necessità di deposito di una pratica edilizia a sanatoria,

necessità demolizione dei 100 mq circa di tettoia,

accesso possibile esclusivamente dal mappale 230,

si ritiene congrua una riduzione del 30% per cui il valore risulta essere : € 72.548,75 x 0,7=

€ 50.784,12.

RIDUZIONE FORFETTARIA PER PRONTO REALIZZO DEL 15%

Valore con pronto realizzo: € 50.784,12 x 0,85 = € 43.166,50 arrotondato a € 43.000,00.

LOTTO 2

VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ : € 43.000,00 (Euro quantatremila/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

Faenza, 28/04/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Lorenzo Baraldini

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Certificati Anagrafici
- Pratiche edilizie