

TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Paolo Gilotta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 114 / 2023

Il G.E. Dr. Paolo Gilotta nominava il sottoscritto Bertoni Andrea, nato a Faenza il 15 novembre 1960 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 999 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

Il sottoscritto disponeva l'inizio delle operazioni, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici ed in data 13.12.2023, unitamente al Custode Giudiziario, mi recai presso il bene posto in Comune di Lugo, Via Bastia n. 165 ed alla presenza dell'esecutato effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Si espone la presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;
- 4) Corrispondenza tra pignoramento/nota trascrizione ed identificazione catastale attuale e verifica completezza documentazione;
- 5) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 6) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 7) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 8) Destinazione urbanistica;
- 9) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
- 10) Valutazione del bene;

**** * * * * *

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione abitativa sviluppata su due piani fuori terra di vani utili quattro più accessori, con annessa corte scoperta esclusiva e vano ad uso deposito in corpo distaccato, il tutto posto in Comune di Lugo, frazione Giovecca Via Bastia n. 165 ed avente la seguente intestazione:

- xxxxx Comproprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni
ESECUTATO

- xxxxx Comproprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni
ESECUTATA

Catasto Fabbricati

- Foglio 22 Mappale 30 Sub. 1 graffato al Mappale 33 Sub. 6 – Cat. A/4 Classe 2°
Consistenza vani 5,5 - rendita €. 227,24 (unità abitativa p. terra – primo + corte p. terra e deposito p. terra)

All'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché la porzione di corte identificata al C.F. al Foglio 22 Mappale 30 sub. 4 - B.C.N.C. (comune al mappale 30 sub. 1 e mappale 33 sub. 6 tra loro graffati, ed al mappale 30 sub. 3, mappale 31, mappale 33 sub. 8 e mappale 28 sub. 6), così come indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Il servizio in corpo distaccato, così come l'ingresso carrabile alla corte esclusiva dell'abitazione, sono raggiungibili dalla pubblica via attraverso un corsello carrabile identificato al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 22 Mappale 32 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 350; tale area non viene citata né come parte comune (nell'elaborato planimetrico attualmente depositato al Catasto) e né come area soggetta a diritto/servitù di passaggio nell'atto di provenienza Notaio Argelli Rep.n. 37477 del 10.09.2008, ove al

punto 2) viene solamente indicato quanto segue : *“La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con quelle servitù nascenti dalla struttura del fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte”.*

Nonostante il suddetto corsello Mappale 32, consenta l'accesso ai beni in oggetto ed anche ad altre proprietà limitrofe, ad oggi non è mai stato identificato esplicitamente sia a livello catastale che a livello legale (sotto forma di diritto di passaggio e/o servitù).

Catasto Terreni

La porzione abitativa e la corte annessa sorgono su terreno distinto al C.T. del Comune di Lugo al Foglio 22 Mappale 33 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500, mentre il deposito in corpo distaccato sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Lugo al Foglio 22 Mappale 30 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 420.

Confini

Nord : Altra U.I.

Sud : Corte esclusiva

Est : Corte esclusiva in confine con la pubblica via

Ovest : Corte comune

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio l'immobile era intestato al Sig. xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Plessi Mario di Conselice del 18/07/2001 Rep.n. 56735, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 25/07/2001 al Reg.Part.n. 8270.

Successivamente in data 25/10/2002 il Sig. xx vendeva il bene al sig. xxx con atto di compravendita a rogito Notaio Peirano Piero di Bologna Rep.n. 3572/698, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 22/11/2002 al Reg.Part.n. 14944.

In forza di atto di compravendita del 10/09/2008 a rogito Notaio Argelli Marisa di Lugo, Rep.n. 37477/10079, registrato a Lugo in data 11/09/2008 al N. 5340 e trascritto alla

Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 12/09/2008 al Reg.Part.n. 11728, il bene veniva trasferito ai Signori xxxx che acquisivano la quota di comproprietà indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno dichiarando di essere coniugati in regime di separazione dei beni – si allega la copia conforme dell'atto.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta l'attuale residenza di uno degli esecutati e precisamente del sig. XX.

L'esecutata sig.ra xx risulta residente in xxx unitamente alla figlia xxxx (si allegano i certificati di residenza e di Stato di famiglia). **Immobile attualmente occupato da uno degli esecutati.**

**** **** ****

4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Gli estremi catastali attuali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione dello stesso in capo agli esecutati (quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno).

*** **** ****

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

PIENA PROPRIETA' di porzione abitativa sviluppata su due piani fuori terra di vani utili quattro più accessori, con annessa corte scoperta esclusiva e vano ad uso deposito in corpo distaccato, il tutto posto in Comune di Lugo, frazione Giovecca Via Bastia n. 165.

Catasto Fabbricati

- Foglio 22 Mappale 30 Sub. 1 graffato al Mappale 33 Sub. 6 – Cat. A/4 Classe 2°

Consistenza vani 5,5 - rendita €. 227,24

All'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché la corte scoperta (B.C.N.C. comune al mappale 30 sub. 1 e mappale 33 sub. 6 tra loro graffati, ed al mappale 30 sub. 3, mappale 31, mappale 33 sub. 8 e mappale 28 sub. 6) identificata al C.F. al Foglio 22 Mappale 30 sub. 4, così come indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Catasto Terreni

La porzione abitativa e la corte annessa sorgono su terreno distinto al C.T. del Comune di Lugo al Foglio 22 Mappale 33 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500, mentre il deposito in corpo distaccato sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Lugo al Foglio 22 Mappale 30 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 420.

Il servizio in corpo distaccato, così come l'ingresso carrabile alla corte esclusiva dell'abitazione, sono raggiungibili dalla pubblica via attraverso un corsello carrabile identificato al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 22 Mappale 32 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 350; tale area non viene citata né come parte comune (nell'elaborato planimetrico attualmente depositato al Catasto) e né come area soggetta a diritto/servitù di passaggio nell'atto di provenienza Notaio Argelli Rep.n. 37477 del 10.09.2008, ove al punto 2) viene solamente indicato quanto segue : "La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con quelle servitù nascenti dalla struttura del fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte".

Nonostante il suddetto corsello Mappale 32, consenta l'accesso ai beni in oggetto ed anche ad altre proprietà limitrofe, ad oggi non è mai stato identificato esplicitamente sia a

livello catastale che a livello legale (sotto forma di diritto di passaggio e/o servitù).

**** **** ****

6) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Abitazione p. terra - primo	mq. 108,00
* Sgombro p. terra in corpo distaccato	mq. 16,00
* Corte scoperta esclusiva	mq. 350,00 circa

Descrizione

Lo stabile sorge nelle campagne lughesi poco prima della frazione di Giovecca (distante circa 15 Km da Lugo), e fa parte di una stecca di immobili a schiera direttamente prospicienti la Provinciale Via Bastia.

La porzione abitativa ha accesso pedonale autonomo sul fronte dalla pubblica via ed accesso secondario (sia pedonale che carrabile) sul retro attraverso il corsello Mappale 32 (del quale, come detto, attualmente non si ha una identificazione esplicita); si sviluppa su due piani fuori terra e la sua realizzazione originaria risale presumibilmente intorno agli anni 50. Al piano terra troviamo un ingresso con vano scala, una cucina ed un soggiorno, al piano primo un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un servizio igienico con antibagno.

I locali prospicienti la pubblica via (cucina, letto singolo e bagno) presentano un'altezza media pari a circa ml. 2,40 e non sono dotati di impianto di riscaldamento, mentre i restanti locali (soggiorno e letto matrimoniale) aventi altezza media pari a ml. 2,90, sono dotati di impianto termico con termosifoni ma non è presente la caldaia. Lo stabile è scaldato attraverso una stufa a legna ed una stufa a pellet.

Lo stato di conservazione del bene risulta alquanto modesto, solo alcune delle finiture interne ed esterne sono state rinnovate, come pure è stato realizzato recentemente il

servizio igienico al piano primo (lasciando qualche opera ancora al grezzo) e le dotazioni impiantistiche necessitano di un totale rinnovo; sono presenti segni di umidità ascendente nella pareti dei locali al piano terra.

La corte scoperta esclusiva, attrezzata a giardino con passaggi pedonali e carrabili in c.a., risulta recintata sul fronte strada con muretto e ringhiera in ferro, mentre sui restanti lati con muretto in c.a. e rete metallica; da una prima verifica visiva, è emerso che la recinzione della corte sul fronte strada (munita di cancellino pedonale) non è esattamente sul confine, ma è stata realizzata a filo della parete est dell'abitazione, non includendo la porzione di area scoperta esclusiva prospiciente la Via Bastia (vedi planimetria allegata).

L'accesso secondario sul retro, presenta un cancello carrabile ed uno pedonale.

E' inoltre di pertinenza esclusiva, un locale uso sgombero, in corpo distaccato, accessibile attraverso il corsello Mappale 32 e porzione di corte scoperta comune; è sviluppato interamente al piano terra e fa parte di una stecca di servizi posti in seconda linea rispetto alle abitazioni prospicienti la pubblica via.

Di modesta fattura risultano le costruzioni limitrofe che formano un piccolo agglomerato residenziale; per le attività commerciali ed i servizi per le utenze domestiche bisogna spostarsi nei paesi limitrofi (Giovecca, Lugo, San Bernardino); impossibilità di parcheggio lungo il bordo stradale, in quanto si intralcerebbe il transito delle autovetture.

Nell'abitazione è presente il servizio luce, acqua ed il servizio gas di città

Caratteristiche di finitura interne/esterne

- Infissi alle finestre in legno e vetri semplici / vetrocamera;
- Oscuranti in tapparelle in pvc ed inferriate in ferro;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in marmette, ceramica;
- Rivestimento in ceramica nella cucina e nel bagno;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;

- Impianto elettrico sottotraccia vetusto ma funzionante, da verificare rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa/acciaio, solamente in una porzione abitativa, la caldaia non è presente e la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso un boiler elettrico posto nel bagno del piano primo, da verificare/rinnovare ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;

**** **** ****

7) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 18.03.2024 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxx, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **04/08/2011 Reg.Part. 9438, gravante la PIENA PROPRIETA' del bene in questione (C.F. Foglio 22 Mappale 30 sub. 1 graffato al Mappale 33 sub. 6);**

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxx), contro xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **25/10/2023 Reg.Part. 14637, gravante la PIENA PROPRIETA' del bene in questione (C.F. Foglio 22 Mappale 30 sub. 1 graffato al Mappale 33 sub. 6).**

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **12/09/2008 Reg.Part. 4208** per €. 202.500,00 a favore di xxxx, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30 (debito originario €. 135.000,00), concesso con atto Notaio Argelli Marisa del 10/09/2008 Rep.n. 37478/10080, contro xxxx **gravante la PIENA PROPRIETA' del bene in questione (C.F. Foglio 22 Mappale 30 sub. 1 graffato al Mappale 33 sub. 6).**

**** **** ****

8) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo, sono emersi i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia prot.n. 9222 del 22.10.1963 (PE n. 556), a nome di xxx, per ricostruzione di fabbricato abitativo con ampliamento di n. 2 vani, in Via Bastia ;
- Certificato di Abitabilità prot.n. 11821 del 30.12.1963;

Ad oggi per la porzione abitativa non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi, mentre per il servizio in corpo distaccato non è stato possibile rintracciare alcun atto autorizzativo amministrativo ma senza dubbio la sua costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle verifiche svolte in loco, NELLA PORZIONE ABITATIVA si sono riscontrate diverse difformità rispetto all'elaborato grafico unito alla Lic.ed.n. 9222/1963, consistenti in :

- a) Diversa altezza dei locali, in particolare la parte prospiciente la pubblica via presenta un'altezza che varia dai 2,00 ml a 2,47 (nel disegno di progetto l'altezza indicata era di 2,70 ml)*
- b) Diverse dimensioni delle aperture finestrate*
- c) Mancata presenza di finestra nel vano scala al piano primo*
- d) Al piano primo sono stati realizzati tramezzi interni per creare un disimpegno e un servizio igienico, rimpicciolendo una delle due camere da letto*
- e) Apertura di finestra per dar luce all'antibagno del p. primo,*

oltre ad ogni altro approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale di eventuali altre non corrispondenze – si allega planimetria di massima con indicate le opere difformi.

Le difformità di cui ai punti a), b) e c) si possono considerare rientranti nella Tolleranza Art. 19 bis comma 1 ter della L.R. n. 23/2004, accertate dai funzionari dell'amministrazione comunale in fase di sopralluogo di rilascio in particolare dell'abitabilità, mentre quelle indicate ai rimanenti punti necessitano di una sanatoria edilizia, con asseverazione sismica

per opere prive di rilevanza. Il nuovo proprietario potrà sanare tale irregolarità, presentando una pratica edilizia di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa. La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico potranno essere aggiornati nell'ambito della suddetta pratica. Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

Il sottoscritto ritiene che i costi per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria compresa la sanzione amministrativa, possano essere stimati in complessivi €. 8.000,00.

Non è superfluo sottolineare che quanto sopra riportato, si basa sulla normativa urbanistica oggi vigente, e che non si esclude, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni.

Per quanto concerne IL SERVIZIO IN CORPO DISTACCATO, come detto, non è stato possibile rintracciare negli Archivi comunali alcun permesso edilizio relativo alla sua costruzione originaria, la quale senza dubbio è antecedente al 1° settembre 1967; l'unico elaborato che ne mostra la consistenza è la planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 29.06.2001.

Si rileva infine che, nella corte scoperta esclusiva, sono presenti baracche/tettoie in legno e lamiera non regolari, che andranno rimosse/smantellate.

**** **** ****

9) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è destinato, in base al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) Unione Bassa Romagna – Comune di LUGO adottato con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 31.03.2011, pubblicato nel B.U.R. il 18.07.2012 n. 127 e succ. varianti ecc. –
Tavola 1 LU1 :

- a "Territorio Rurale – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva" Art. 4.6.1 NdA.

**** **** ****

10) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Gli esecutati hanno acquisito ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ di comproprietà indivisa del bene, a seguito di atto di compravendita del 10/09/2008 a rogito Notaio Argelli Marisa di Lugo, Rep.n. 37477/10079, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 12/09/2008 al Reg.Part.n. 11728, ove dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

**** **** ****

11) - VALUTAZIONIMetodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nelle campagne lughesi (tra la frazione di Giovecca e di San Bernardino), per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche morfologiche e costruttive simili a quello in questione, si ritiene di prendere a riferimento le quotazioni "di beni di qualità inferiore alla media di zona", al fine di rendere il bene più appetibile.*

Pertanto avremo:

- | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|----|------------------|
| * Abitazione p.T-1° | mq. 108,00 x €. | 600,00/mq. = | €. | 64.800,00 |
| * Corpo servizi retro p. T-1° | mq. 16,00 a corpo | = | €. | 5.000,00 |
| * Corte scoperta esclusiva | mq. 350,00 x 10% x €. | 600,00/mq.= | €. | <u>21.000,00</u> |

Sommano in totale €.

90.800,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **si dovrà tener conto che il bene necessita di un rinnovo globale in base alle normative impiantistiche ed igienico-sanitarie (in quanto alcuni locali non sono dotati di impianto termico ed è presente umidità**

ascendente nelle murature del piano terra), si ritiene pertanto di ribassare il valore testè ricavato di un 20% ed arrotondarlo ad €. 72.000,00.

Tenuto conto **della necessità di sanare il bene pignorato**, si decurteranno dal valore testè ricavato i costi per l'espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria/catastali compreso l'onere sanzionatorio, stimati complessivamente in circa €. 8.000,00, ottenendo così un valore pari ad €. 64.000,00.

Pertanto, senza dimenticare l'andamento del mercato immobiliare, che sta dando lenti segnali di ripresa, **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 ritiene che per l'immobile in oggetto, **libero al decreto di trasferimento (occupato dall'esecutato)**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato portando il valore finale di stima pari ad **€. 58.000,00 (cinquantottomilaeuro/00) Valore di stima della piena proprietà.**

***** ***** *****

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, lì 26.03.2024

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Provenienza;
- 2 - Identificazione catastale;
- 3 - Documentazione fotografica;
- 4 – Certificati di residenza/stato di famiglia eseguiti;
- 5 - Gravami da visure presso Conservatoria Ravenna;
- 6 – Atti amministrativi abilitativi;
- 7 – Elaborato grafico diffinitività;



8 – Descrizione sommaria del bene;

- Istanza di liquidazione

