

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA

☞☞☞

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

☞☞☞

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114/2024

promossa da

XXXX

contro

XXXX

☞☞☞

G.E. Dott. Samuele Labanca

C.T.U. Geom. Samantha Dall'Acqua

☞☞☞

Ravenna, 14.03.2025

Geom. Samantha Dall'Acqua

C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396

Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390

e-mail: info@studiodallacqua.it

“Verifiche preliminari inerenti il controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile” - (depositate anche in separato documento nel fascicolo telematico)

La sottoscritta, geom. Samantha Dall’Acqua, nel rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, come riportati nel decreto di nomina relativo alla procedura di cui sopra, relativi al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, rileva quanto segue:

Al quesito *“...se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.”

SI RILEVA CHE:

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), “l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*

SI RILEVA CHE:

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Al quesito *"...Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione"*

SI RILEVA CHE:

Nella certificazione notarile sostitutiva, relativamente l'immobile pignorato, sono riportati sia i dati catastali attuali sia i dati catastali storici.

Al quesito *"...l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato..."*

SI RILEVA CHE:

Risulta essere stato depositato dal creditore procedente il "Certificato di cancellazione anagrafica" per irreperibilità dell'esecutata. Anche la sottoscritta, ha provveduto a richiedere al competente ufficio demografico del Comune di Bagnacavallo, il Certificato di stato civile dell'esecutata, ricevendo però lo stesso "Certificato di cancellazione anagrafica" già dal 04.04.2015, per irreperibilità dell'esecutata

□□□

INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei quesiti formulati, dei

documenti ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), controllava ed aggiornava quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnacavallo, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, dopo che, di concerto con la Custode Avv. Sara Pazzi, si recava in data 06.12.2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento per una corretta individuazione dello stesso e per verificare se fosse abitato o meno scattando fotografie solo dall'esterno, dopo aver effettuato sempre unitamente alla Custode, il sopralluogo dell'immobile in data 24.01.2025, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGIME FISCALE VENDITA
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI.

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di abitazione, attualmente in completo stato di abbandono ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione, sviluppata su due piani fuori terra oltre ampia corte esclusiva, in adiacenza ad altro fabbricato (estraneo alla presente procedura), sita in Comune di Bagnacavallo in Via Entirate n. 52, in località di Villanova, posta a ridosso dell'argine del fiume Lamone.

L'accesso carrabile all'abitazione avviene direttamente dalla Via Entirate, da un unico cancello carrabile, transitando dapprima sulla corte esclusiva di proprietà del fabbricato adiacente, costituendosi così di fatto, ad avviso della scrivente, servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto di esecuzione.

Per quanto riguarda la consistenza commerciale (lorda), verificata la sostanziale corrispondenza tra la "superficie catastale totale" riportata in visura con quella calcolata graficamente dalla sottoscritta sugli elaborati grafici a disposizione (la sola planimetria catastale), si è utilizzata quella catastale (già arrotondata al mq), ottenendo una superficie commerciale complessiva ragguagliata di **mq 161 circa**.

Il bene pignorato, attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Prov. RA, Fg. 57, Mapp. 177, sub. 1, Via Entirate n. 52, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 1, Consist. 8 vani, Sup. catastale totale mq 161, rendita € 537,12.

L'abitazione confina con: muri perimetrali esterni, ragioni XXXX, ragioni XXXX, argine fiume Lamone, salvo altri.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta intestato a:

- **XXXX, Proprietà per 1/1.**

L'area sul quale insiste il fabbricato, è censita al C.T. del **Comune di Bagnacavallo, Prov. RA, Fg. 57, Mapp. 177, Ente Urbano di mq 689.**

DATI DI PIGNORAMENTO

DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 08.08.2024, Rep. n. 2673, trascritto in data 18.09.2024 all'art. 13118, si rileva: "...che il precetto è rimasto infruttuoso e che pertanto la XXXX, intende sottoporre a pignoramento gli immobili di seguito descritti di proprietà della XXXX, relativamente all'importo di cui al precetto.

Descrizione dell'immobile:

"casa ad uso abitazione con corte esclusiva posta in Comune di Bagnacavallo, fraz. Villanova, via Entirate n. 52 censita al catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 57 col mappale 177 sub 1

— categ. A/3 – cl. 1 – vani 8 – R.C. euro 537,12 corrispondente al catasto terreni al mappale 177 di mq. 689 E.U..”

Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di pignoramento già in atti.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

□□□□□

PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene pignorato risulta attualmente essere intestato a:

- **XXXX, Proprietà per 1/1.**

Si rileva che la XXXX è pervenuta in possesso del bene oggetto del presente procedimento, per atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063 registrato a Lugo in data 19.07.2007 al n. 38 serie 1T e trascritto in data 24.07.2007 all'art. 11113.

In merito allo stato civile dell'esecutata, a seguito di richiesta formulata dalla sottoscritta, è stato rilasciato dal competente ufficio del Comune di Bagnacavallo – Ufficio Anagrafe, “Certificato di Cancellazione Anagrafica” per irreperibilità, per cui non è possibile verificare lo stato civile della

stessa.

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063 si rileva che al momento dell'acquisto del bene in oggetto, la XXXX risultava di stato libero.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063 registrato a Lugo in data 19.07.2007 al n. 38 serie 1T e trascritto in data 24.07.2007 all'art. 11113, si rileva quanto segue: *"...La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato ad essa pervenuto per successione a XXXX trascritta il XXX art.XXXX.*

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..." Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi, del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063, al quale si rimanda integralmente.

In merito all'esistenza di servitù, non risulta specificato nulla

di particolare nè nella certificazione notarile a rogito Notaio Maria Landolfo (già in atti), né nel suddetto atto di compravendita; dal sopralluogo effettuato, si ritiene di indicare, ad avviso della scrivente, l'esistenza di servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'immobile in oggetto e gravante il mapp. 36 – estraneo alla presente procedura e di altra proprietà - in quanto l'unico accesso al bene oggetto della presente procedura, avviene direttamente dalla via Entirate transitando dapprima sulla corte di proprietà del mapp. 36

Si precisa che, dalla lettura del titolo di provenienza il bene oggetto di pignoramento, non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza del bene in oggetto, come già sopra accennato, si rileva che lo stesso è pervenuto alla XXXX tramite atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063, trascritto in data 24.07.2007 all'art. 11113.

Si rileva inoltre che, ai dante causa Sigg. XXXX e XXXX, proprietari in ragione della quota di 1/2 ciascuno, l'immobile in oggetto pervenne per i seguenti titoli:

- per successione a XXXX deceduta in data XXXX giusta den. n. 95 vol. 567 trascritta in data XXXX art. 7676 e relativa consolidazione

di usufrutto (nella formalità è descritta l'intera proprietà dell'abitazione censita al Fg. 57 Mapp. 46) e den. n. 97 vol.570 trascritta in data 10.08.2007 art. 12667 (nella formalità è descritta l'intera proprietà del terreno censito al Fg. 57 Mapp. 47 di mq 81).
- per successione a XXXX nato a XXXX il XXXX deceduto in data XXXX giusta den. n. 95 vol. 25 registrata a Gorgonzola (MI) in data XXXX e trascritta in data XXXX art.15892 con rinuncia all'eredità di XXXX in data XXXX rep. 34728/8312 (nella formalità è descritta la quota di nuda proprietà di 1/2 e la quota di usufrutto di 1/2 dell'abitazione censita al Fg. 57 Mapp. 47 e del terreno censito al Catasto Terreni al Fg. 57 Mapp. 17 di mq 281).

Si precisa che la restante quota di usufrutto di 1/2 su tali immobili apparteneva a XXXX per successione a XXXX nato a XXXX il XXXX deceduto in data XXXX den. n. 96 vol. 342 trascritta in data XXXX art. 7260.

In data 31.01.2025 art.1253 è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di XXXX e XXXX in morte di XXXX deceduta il XXXX su immobile sito in Bagnacavallo censito al Catasto Fabbricati al Fg. 57 Mapp. 177, sub. 1, oggetto di compravendita a ministero Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 18.07.2007 rep.75016/25063 a favore di XXXX.

Si precisa che, rispetto alla cronistoria rilevata nella certificazione notarile, è stata inserita in relazione la provenienza in capo ai Sigg. XXXX e XXXX derivante dalla successione a XXXX

sugli immobili Mapp. 47 e Mapp. 17 fusi/variati nell'attuale particella 177 del Fg.57 di Bagnacavallo.

Si precisa inoltre che sino al 24.02.2025 non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità in morte di XXXX deceduto il XXXX a favore di XXXX e XXXX, peraltro ampiamente anteriore al ventennio e pertanto non pregiudizievole all'esecuzione.

In virtù della trascrizione di accettazione tacita di eredità di XXXX sopra descritta si accerta la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art.2650 c.c.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda lo stato occupazionale, sia alla data del 06.12.2024, quando la scrivente si recava unitamente alla Custode presso l'immobile oggetto di pignoramento per una corretta individuazione dello stesso e per verificare se fosse abitato o meno, sia al momento del successivo sopralluogo, effettuato in data 24.01.2025 sempre congiuntamente alla Custode, l'immobile non risultava "stabilmente abitato da persone" e considerato l'attuale stato di manutenzione e conservazione anche non abitabile.

Al momento del sopralluogo del 24.01.2025, era presente anche il Sig. XXXX residente nell'immobile adiacente a quello oggetto del presente procedimento.

L'immobile oggetto di pignoramento si presentava

occupato ed ingombro da una grande quantità di attrezzi da lavoro, mobilio/arredo ed altro materiale tutti di proprietà del Sig. XXXX come dallo stesso riferito, che sostanzialmente utilizza il fabbricato come suo magazzino e che hanno reso non agevole e problematico il sopralluogo, difficoltose e limitate le misurazioni degli spazi interni che sono state rilevate per quanto possibile nei pochi punti accessibili.

Occorre rilevare che anche l'area esclusiva di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento, risulta occupata da autovetture, mezzi agricoli, recinzioni, recinti con presenza di animali, tettoie e manufatti prevalentemente realizzate in materiale precario tutte realizzate senza autorizzazione e di proprietà del Sig. XXXX.

Si rileva che l'immobile in oggetto, ai fini della vendita, dovrà essere liberato da tutto il materiale presente al decreto di trasferimento, nei tempi e modi previsti dalla legge.

Si vuole rilevare poi, che a seguito di richiesta effettuata dalla scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, è stato prodotto e rilasciato *"Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo"*, per il quale, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate *"non vi è evidenza documentale di proroghe e/o rinnovi"*.

Da tale contratto di locazione anno 2008-3-nr.1593, si rileva che lo stesso, è stato sottoscritto in data 19.05.2008, e registrato in data 20.05.2008, stipulato tra la XXXX ed i Sig.ri XXXX e XXXX,

per la durata di anni 4, dal 01.05.2008 al 30.04.2012, e rinnovabile poi di 4 anni in 4 anni.

Il canone annuo di locazione era stato convenuto in € 3.000,00 da corrispondere in dodici rate uguali ed anticipate di € 250,00 (duecentocinquanta/00) ciascuna.

Tale contratto essendo stato registrato in data antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 18.09.2024, risulta opponibile alla presente procedura.

Si precisa poi in merito al suddetto contratto di locazione, che la Custode Avv. Sara Pazzi ne ha dato disdetta ai conduttori alla prossima scadenza calcolata per il 30.04.2028 (ultimo rinnovo tacito 01.05.2024). Nonostante la richiesta da parte della Custode di versamento dei canoni sul conto della procedura, ad oggi, come riferito dalla Custode stessa, i conduttori non hanno versato alcunché.

Ne consegue che se la morosità dovesse persistere, la Custode potrà promuovere procedura di sfratto per morosità ai fini di risolvere il contratto, in quanto già autorizzata dal Giudice.

ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 24.02.2025 a carico di parte esecutata)

□□□□□□

ISCRIZIONI

Art. 4224 del 24.07.2007

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario)

Atto Notarile Pubblico del Notaio Paolo Mario Plessi del
18.07.2007 Rep. n. 75017/25064

ISCRIZIONE: € 276.000,00

SORTE: € 138.000,00

Durata anni 30

GRAVA: immobile sito in Comune di Bagnacavallo (RA), Via
Entirate n. 52, distinto al C.F. di detto Comune al Fg. 57, Mapp.
177, sub. 1.

□□□□□□

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 5722 del 24.05.2010

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

GRAVA: immobile sito in Comune di Bagnacavallo (RA), frazione
Villanova, Via Entirate n. 52, distinto al C.F. di detto Comune al
Fg. 57, Mapp. 177, sub. 1.

□□□□□□

Art. 13118 del 18.09.2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

GRAVA: immobile sito in Comune di Bagnacavallo (RA), Via
Entirate n. 52, distinto al C.F. di detto Comune al Fg. 57, Mapp.
177, sub. 1.

(Il tutto come meglio specificato nelle suddette ispezioni
ipotecarie a cui si rimanda)

□□□□

REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo l'esecutata, un

soggetto privato, la vendita dell'immobile in oggetto, non sia soggetta ad iva, e sia soggetta all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di registro, e comunque a tutte quelle imposte e nelle misure stabilite dalla legislazione vigente.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063 registrato a Lugo in data 19.07.2007 al n. 38 serie 1T e trascritto in data 24.07.2007 all'art. 11113, si rileva quanto segue: *"...La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della Legge 47/85 e D.P.R. 380/2001, che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni..."*

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi, del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063, al quale si rimanda integralmente.

Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Bagnacavallo, i seguenti titoli edilizi:

- Pratica Prot. n. 3249 – Prat. N. 49, del 12.04.1986 per eseguire il rifacimento totale dell'intonaco esterno della facciata del fabbricato;
- Pratica Prot. n. 4277 - Prat. N. 52, del 07.05.1988 per la revisione

del tetto del fabbricato urbano, (pulizia e sostituzione dei coppi rotti).

Eccetto le pratiche qui sopra citate, non sono state reperite altre pratiche, così come non è stata reperita l'abitabilità, ne sono stati recuperati elaborati grafici relativi al fabbricato.

Come riportato sulle mappe catastali originali (anni 1920-1921) e dalla mappa Cartaforte (anni 1930-1970) il fabbricato in oggetto, era già individuato e presente nelle stesse e quindi verosimilmente già esistente sin dal 1920-1921; inoltre la sottoscritta ha recuperato le planimetrie catastali "originarie" relative al fabbricato in oggetto, che furono presentate nell'anno 1939. Si vuole poi precisare che catastalmente il fabbricato era originariamente costituito da due distinti mappali (Mapp. 16 e Mapp. 168), i quali a seguito di fusione catastale del 2007, hanno originato l'attuale identificativo catastale.

Dal confronto tra i documenti visionati, (le planimetrie catastali "originali del 1939" e la sola planimetria catastale attuale), e lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti difformità, tenendo come riferimento principale le planimetrie del 1939:

la realizzazione di aperture esterne (finestre) sostanzialmente su tutti i lati liberi del fabbricato, il diverso dimensionamento dell'apertura presente nell'attuale bagno al piano terra precedentemente evidenziata come porta e ora finestra, la diversa disposizione e realizzazione della scala rispetto a quanto evidenziato nelle planimetrie catastali del 1939 (ex Mapp. 16), la

demolizione della scala individuata nella planimetria del 1939 (ex Mapp. 168), il tamponamento di una finestra al primo piano nella camera da letto più piccola e prospiciente la corte (rispetto la planimetria catastale del 1939 e quella attuale), la realizzazione di una finestra al primo piano nel vano scala (rispetto la planimetria catastale del 1939 e quella attuale), il mancato reperimento di pratica edilizia per fusione delle due unità immobiliari, difformità interne anche nelle altezze rispetto a quanto evidenziato nelle planimetrie del 1939, la presenza di una "tettoia-proservizio" realizzata in assenza di titolo ed in materiali precari ed in parte in muratura, quest'ultima di facile rimozione e da rimuovere.

Fermo restando ogni altro ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Bagnacavallo, anche a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del SUE, si ritiene si dovrà sanare anche dal punto di vista edilizio la fusione delle due unità immobiliari, inoltre dal momento che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, sarà necessario accertare la data di realizzazione degli abusi, non possibile al momento del sopralluogo stante lo scadente stato di manutenzione e conservazione del bene e la difficoltà di visionare lo stesso, in quanto necessario per capire se possibile una valutazione paesaggistica postuma ante 1985 o se sia possibile sanare gli abusi con accertamento di compatibilità paesaggistica con conseguente applicazione di sanzione

pecuniaria e/o penale se le opere sono state realizzate dopo il 1985 anche per la parte relativa alla sismica.

Risulterà necessaria inoltre la presentazione di pratica sismica.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

Si ritiene comunque, considerato lo scadente stato di conservazione e manutenzione degli immobili, che per un loro eventuale futuro utilizzo, necessitino senz'altro di importanti interventi di ristrutturazione ed adeguamento, anche della componente impiantistica sostanzialmente non presente, e sarà necessario ad avviso della scrivente, ottenere l'abitabilità del fabbricato con l'ottenimento delle relative certificazioni di conformità degli impianti, perciò in caso di nuovi interventi edilizi sull'immobile, sarà necessario presentare nuovo progetto edilizio con relativi idonei ed adeguati titoli edilizi, in conformità allo strumento urbanistico e legislazione vigente al momento della presentazione, regolarizzando se possibile le difformità sopra citate, e/o procedendo mediante messa in ripristino ove possibile.

Delle difformità sopra citate se ne terrà conto in sede di valutazione nella valorizzazione dell'immobile stante lo scadente stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

□□□□□

Urbanisticamente il bene in oggetto, è inserito in un'area destinata dal **R.U.E** a - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, art. 4.6.1;

dal PSC - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, art. 5.10;

dal CUT:

- ambiente e paesaggio in: Dossi di ambito fluviale recente, scheda AP08; Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, scheda AP06; Vincolo paesaggistico (Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - comma c), scheda AP01;

- Impianti e infrastrutture in: sede stradale e relativa fascia di rispetto, scheda II01;

- storico culturale testimoniale in: Area a medio rischio archeologico, scheda SCT10;

- vulnerabilità e sicurezza in: Aree soggette a rischio sismico: III livello, scheda VS12; Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2), scheda VS07; Fascia di rispetto di 30 metri dal piede esterno degli argini, scheda VS05; Reticolo principale - Alluvioni frequenti (P3), scheda VS07; Distanza di rispetto dai corpi arginali, scheda VS05; Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2), scheda VS08; Approfondimento aree III livello - $5 < IL \leq 15$ (elevato), scheda VS13.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata

la vendita del cespite in più lotti, pertanto il bene sarà venduto in **un unico lotto.**



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di abitazione, attualmente in completo stato di abbandono ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione, sviluppata su due piani fuori terra oltre ampia corte esclusiva, in adiacenza ad altro fabbricato (estraneo alla presente procedura), sita in Comune di Bagnacavallo in Via Entirate n. 52, località di Villanova, a poca distanza dalla località Traversara, posta a ridosso dell'argine del fiume Lamone.

L'accesso carrabile all'abitazione avviene direttamente dalla Via Entirate, da un unico cancello carrabile, transitando dapprima sulla corte esclusiva di proprietà del fabbricato adiacente (Mapp. 36).

L'abitazione, attualmente in completo stato di abbandono, è costituita catastalmente da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, un bagno ed ampia corte al piano terra, mentre al primo piano è composta da disimpegno, tre camere da letto ed un bagno.

Attualmente, come appurato in sede di sopralluogo e come anche sopra già accennato, tutti i locali sono completamente ingombri di materiale vario di proprietà del Sig. XXXX residente nell'adiacente immobile (estraneo alla presente procedura), e

quindi sostanzialmente non hanno la destinazione così come individuata da planimetria catastale.

Il sig. XXXX al momento del sopralluogo, ha riferito che l'immobile, rispetto agli eventi alluvionali del 2023/2024, non ha subito alluvioni.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali:** in muratura

- **Strutt. Orizzontali (solai):** al piano terra sono visibili travi

- **Copertura:** tetto a falde con travi in legno rese visibili da porzione controsoffitto in parte “crollato”

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti esterne:** intonacate e tinteggiate ma fortemente ammalorate

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate fortemente ammalorate

- **Finestre e porte/finestre:** le finestre al piano terra sono in metallo con vetro singolo, quella del bagno in legno con vetro singolo; al piano terra sono presenti inferriate

Al primo piano sono presenti le finestre poste sul “retro dell’abitazione” e quelle sul lato “verso l’argine del fiume” e sono in metallo e vetro; due delle aperture poste sul fronte dell’abitazione prospicienti la corte, non hanno gli infissi interni ma i soli scuretti in legno esterni, l’altra finestra non dispone ne di infisso interno ne di scuretti.

- **Porte interne:** sostanzialmente non presenti;

➤ **Portone d'ingresso:** è un semplice portone in legno non blindato

➤ **Pavimentazioni:** sono prevalentemente in materiale ceramico in tutti gli ambienti; due camere al primo piano presentano pavimentazione in legno

➤ **Angolo cottura:** al piano terra è di piccolissime dimensioni non arredato, è appena visibile porzione di rivestimento alle pareti in materiale ceramico

➤ **Bagno al piano terra:** totalmente ingombro di materiale e di piccolissime dimensioni, non sono presenti i sanitari; è visibile rivestimento alle pareti in materiale ceramico

➤ **Bagno al primo piano:** ingombro di materiale, sono presenti il vaso, bidet ed un piatto doccia, è presente rivestimento alle pareti in materiale ceramico

• IMPIANTI

Gli impianti non sono presenti; non è presente l'impianto termico, non è presente caldaia e non sono presenti i terminali, non è stato possibile verificare se sia presente o meno e/o funzionante l'impianto idrico; è parzialmente visibile solo l'impianto elettrico del tipo "esterno", non a norma.

Sostanzialmente, non essendo state reperite pratiche edilizie, non sono state reperite presso il Comune di Bagnacavallo neppure le certificazioni di conformità degli impianti.

ACCESSORI

Corte: si presenta prevalentemente e sostanzialmente incolta

lasciata a terreno naturale con presenza di alcuni alberi, si intravede parzialmente vecchia e residua pavimentazione ammalorata. Come sopra accennato, risulta occupata da autovetture, mezzi agricoli, recinzioni, recinti con presenza di animali, tettoie e manufatti prevalentemente in materiale precario, tutte realizzate senza autorizzazione e di proprietà del Sig. XXXX. Inoltre non risulta materializzata sul posto la recinzione di confine.

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione è scadente, i materiali e le finiture sono tutti di qualità scadente, gli impianti non presenti e/o non a norma; sono evidenti alcune fessurazioni alle pareti.

L'altezza interna, ove è stato possibile la misurazione è di 2,60-2,65 circa al piano terra (al soffitto) mentre al primo piano, sempre ove possibile la misurazione, variabile da m 2,25 circa a m 2,97 circa. Esternamente è presente un proservizio abusivo in materiale precario e muratura da rimuovere.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata dell'unità immobiliare in oggetto è di **mq 161 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la

determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello **“sintetico – comparativo”**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), dall'Agenzia delle Entrate OMI, l'analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da *“Osservatorio Immobiliare 2023 Ravenna e Provincia”* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *“Rapporto Immobiliare 2024”* edito dalla FIMAA, per immobili in scadenti condizioni di conservazione e

manutenzione e da ristrutturare, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene considerato libero sarebbe di € 500,00/mq e pertanto:

- Sup. ragg. complessiva mq 161 x € 500,00 = € 80.500,00

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- considerato poi che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il valore di vendita forzata in tondo in: € 68.000,00 (sessantottomila/00).

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 14.03.2025

geom. Samantha Dall'Acqua

