

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE ON.DOTT.SAMUELE LABANCA	
	***	N. 118/2023 R.G.Es.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 13.11.2024</u>
	Promosso da:	<u>Ore 11.40</u>
	(C.F.) - Avv.	<u>PERIZIA</u>
		<u>ANONIMA</u>
	contro	
	 (C.F.)	

	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Comune di BAGNACAVALLO (Codice A547)-Catasto dei Fabbricati	
	In ditta a :	
	- nato il 26/12/1985 in Marocco (EE) c.f., diritto	
	di Proprietà 1/1	
	* Sez. Urb. - Foglio 34 Particella 222 subalterno 15 , Categoria A/3, Classe 2,	
	Consistenza 3,5 vani, Via Glorie n., Piano Terra, Totale: 69 mq Totale	
	escluse aree scoperte: 69 mq, Rendita Euro 280,18.	
	Il tutto insistente su:	
	-C.T. Foglio 34 Particella 222, Ente Urbano mq. 844.	

	<u>CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE</u>	
	<u>Piena proprietà</u> di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo	
	al piano terra recante accesso indipendente dalla pubblica via e ubicata in	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Comune di Bagnacavallo, località Villanova di Bagnacavallo, Via Glorie	
civico ...	
La superficie commerciale convenzionale del bene immobile trattato al lordo	
delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 69,00.	

<u>CONFINI</u>	
L'unità immobiliare trattata confina con Via Glorie, parti comuni, salvo altri	
se ve ne sono.	

<u>PROPRIETA'</u>	
In ditta a :	
- nato il 26/12/1985 in Marocco (EE) c.f., diritto	
di Proprietà 1/1	

<u>DESCRIZIONE DEI BENI</u>	
<u>Piena proprietà</u> di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo	
al piano terra recante accesso indipendente dalla pubblica via e ubicata in	
Comune di Bagnacavallo, località Villanova di Bagnacavallo, Via Glorie	
civico ..	
Allo stato attuale l'immobile si presenta in stato di abbandono e avanzato	
degrado come dimostrano chiaramente le condizioni dei paramenti murari,	
dei soffitti, degli infissi e degli impianti tecnologici.	
L'unità abitativa in oggetto risulta composta <i>Soggiorno con angolo cottura,</i>	
<i>n. 2 Camera, n. 1 Bagno con Antibagno.</i>	
I paramenti murari portanti e divisori, originariamente intonacati e tinteggiati	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	Firmato Da: BUCCI DIMITRI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 232618



	colore chiaro, si presentano in pessime condizioni aggrediti da umidità di	
	risalita determinante ampi distacchi di intonaco.	
	I soffitti risultano altresì danneggiati da evidenti fenomeni di infiltrazione di	
	acqua meteorica proveniente dal sovrastante terrazzo che funge da copertura	
	all'unità abitativa trattata.	
	La pavimentazione è totalmente in materiale ceramico come pure il	
	rivestimento di zona cottura e servizio igienico, anche se di diverso formato	
	e tonalità cromatica.	
	Gli infissi interni alle finestre sono costituiti da telai in legno con	
	vetrocamera in cattivo stato di manutenzione; non risultano presenti infissi	
	esterni.	
	Il portoncino di ingresso è a due ante in legno.	
	Le porte interne, (alcune sono state rimosse) sono del tipo tamburato in	
	pessimo stato manutentivo.	
	Gli impianti tecnologici tutti appaiono in pessimo stato e in parte rimossi.	
	Stante l'assenza dell'esecutato non è stato possibile reperire ulteriori	
	informazioni in ordine allo stato e alle dotazioni del bene che comunque	
	appaiono in avanzato stato di degrado e abbandono.	

	<u>CONSISTENZA COMMERCIALE</u>	
	La superficie commerciale convenzionale del bene immobile trattato al lordo	
	delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 69,00.	

	<u>INDAGINE AMMINISTRATIVA</u>	
	Da ricerca effettuata presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	

Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo in riferimento al complesso

immobiliare cui il bene in oggetto è “parte”, sono emersi i procedimenti

edilizi di seguito riportati:

- Pratica Prot.n. 3333 del 10/10/1925 intestata ai Guglielmo per realizzazione di terrazzo con sottostanti botteghe;

- Pratica Prot.n. 2275 del 28/07/1926 intestata a Guglielmo per Variante alla precedente 3333/1925;

- Pratica Prot.n. 3846 del 22/09/1936 intestata a Domenico

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica Prot.n. 3847 del 22/09/1936 intestata a Romeo

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica Prot.n. 2384 del 25/06/1949 intestata aFrancesca

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica Prot. 2906 del 15/05/1969 – Aut. n. 143/1969 intestata a

Gian Mario;

NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.

- Pratica prot. 873 del 07/07/1975 intestata aMario per autorizzazione fognatura;

- Pratica prot. 2104 del 01/04/1975 intestata aMario per rinnovo arredi rivendita carni fresche;

NOTA: Non sono allegati grafici

- Pratica prot. 9253 del 15/10/1980 - Aut. n. 236/1980 intestata a Vilde per modifiche prospetto fabbricato a negozio – studio fotografico;

- Pratica prot. 11416 del 30/10/1985 – Aut. n. 127/1985, intestata a

Gian Mario per cambio di destinazione d’uso di locale interno

	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica prot. 9484 del 17/06/1992 - Opere art. 26 - intestata a Gian Mario	
	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica prot. 2966 del 26/02/1992 – Aut. n. 50/1992 intestata a Gian Mario per opere di manutenzione alla copertura	
	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica prot. 14420 del 16/09/1992 – Aut. n. 305/1992 intestata a Mario	
	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica prot. 7998 del 21/05/1997 – Aut. n. 247/1997 senza data e protocollo intestata a Gian Mario per opere di manutenzione straordinaria	
	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica prot. 12949 del 27/08/1997 – Aut. n. 414/1997 intestata a Gian Mario e Ballardini Elia per ristrutturazione di fabbricato	
	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica prot. 3091 del 27/02/2008 – Aut. 82/2008, intestata a Elia per opere di completamento parziale all'Aut. 414/1997	
	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica prot. 12784 del 01/09/2001 – Aut. 451/2001, intestata a Francesco per rinnovo e variante all'Aut. n. 305/1992	
	NOTE: Non pertinente al bene immobile trattato.	
	Pratica n. 207/2007 (Denuncia di Inizio Attività) prot. 7263 del 16/05/2007, intestata a Vilda per cambio d'uso con opere da artigianale-	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ASTE GIUDIZIARIE®	commerciale a residenziale.
• Pratica prot. 10976 del 28/07/2010 - Agibilità n. 371/2010 - Elia	
NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.	
• Pratica prot. 11446 del 18/05/2011 – Aut. n. n. 270/2011 intestata a	
..... Elia per impianto fotovoltaico	
NOTA: Non pertinente al bene immobile trattato.	
Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco si riscontra	
sostanziale congruenza della distribuzione dei vani nonché del	
dimensionamento degli stessi e delle bucature di facciata, fatto salvo per	
l'avvenuta demolizione di parete nel locale igienico e differente quota in	
lunghezza di bagno (da progetto ml. 2,68 => rilevato 2,38) e Antibagno-	
Disimpegno (da progetto ml. 1,20 => rilevato 1,48).	
Si rileva altresì che per il soddisfacimento del rapporto di illuminazione e	
aerazione non risulta conforme il portoncino di ingresso su Soggiorno con	
angolo cottura.	
Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del	
futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti	
di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl),	
<u>l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,</u>	
<u>accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai</u>	
<u>sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive</u>	
<u>modificazioni</u> , o, in subordine, <u>procedere al ripristino dello stato dei</u>	
<u>luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.</u>	
Si specifica, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle	
difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia	
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi

regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare

ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le

caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se

sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative

vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile

dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a

riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione

dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione

delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento

delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni, oppure se vi siano state o

meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere

su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle

Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o

totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto,

rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e

limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il

grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica

amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

Detto ciò, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene trattato,

si ritiene che la regolarizzazione delle opere non conformi oltre alla

sostituzione del portoncino con serramento idoneo per il soddisfacimento del

rapporto aero-illuminante previsto per legge, possa essere stimato per un

costo in via del tutto indicativa ed ipotetica di € 7.000 comprensivo di oneri

di legge (escluse eventuali sanzioni e/o diritti).

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, considerate le difformità sopra descritte, non risulta rappresentare lo stato attuale dei luoghi.

In ordine a quanto richiesto nei quesiti (punto 6), si precisa che per le difformità riscontrate, l'aggiornamento catastale dovrebbe essere redatto, per economia di giudizio, unitamente alla Richiesta di Sanatoria o potrebbe non essere necessario nel caso di rimessa in pristino. Per tale motivo lo scrivente non procede al momento alla redazione della planimetria catastale in aggiornamento.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

PROVENIENZA

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 13.09.2024)

L'unità immobiliare in oggetto è così pervenuta agli attuali proprietari:

* all'esecutato nato il 26/12/1985 in Marocco (EE) c.f., pervenne, per quota 1/1 Piena Proprietà, in virtù di atto tra vivi compravendita ai rogiti del Notaio da Conselice (RA), in data 04/09/2007 rep. n. 75310/25291 e trascritto il 08/09/2007 ai n.ri 22419/13200 da potere di Vilda nata il 14/09/1917 a Bagnacavallo (RA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

c.f.

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.B. Nel presente atto di compravendita a rogito del notaio Plessi Paolo

Mario, viene dichiarato che i beni in oggetto appartengono alla parte
venditrice per giusti e legittimi titoli da oltre il ventennio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 13.09.2024)

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno forma i oggetto delle
seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 22420/5241 del 08/09/2007, nascente da ipoteca –
concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di
..... da Conselice (RA) in data 04/09/2007 rep. n. 75311/25292 a
favore di c.f. 02249950417 contro.....
nato il 26/12/1985 in MAROCCO (EE) c.f.

importo capitale euro 62.000,00, importo totale euro 124.000,00 e durata 30
anni.

Trascrizione NN 22991/16820 del 05/12/2023, nascente da atto esecutivo o
cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del
Tribunale Di Ravenna con sede in Ravenna (RA) in data 06/11/2023 rep. n.
2759 a favore di sede CONEGLIANO (TV), c.f.
contro nato il 26/12/1985 in MAROCCO (EE) c.f.

.....
Il sottoscritto Dott.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'



Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativo al bene trattato non si desume l'esistenza di Beni Comuni Non Censibili facenti parte del complesso immobiliare cui l'unità esame ne possiede titolo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al Custode (=Avv.i), l'abitazione risultava disabitata e nessuno presente. Di seguito si è proceduto con l'accesso forzoso e cambio della serratura.

INFORMAZIONI GENERALI

Da ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo in data 13/09/2024 come da certificato allegati, si è appurato che:

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI BAGNACAVALLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE

RESIDENTE

Cognome

Nome

Risulta nato il 26/12/1985 in RABAT (MAROCCO)

Atto (ASSENTE)

(C.F.)

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

ASTE GIUDIZIARIE®	Cognome.....	ASTE GIUDIZIARIE®
	Nome	
	nato il 26/12/1985 in RABAT (MAROCCO)	
	Atto (ASSENTE)	ASTE GIUDIZIARIE®
	(C.F.)	
	Risulta iscritto all'indirizzo:	
	Via GLORIE N. ..	
	Comune BAGNACAVALLO (RA).	ASTE GIUDIZIARIE®
	In fase di sopralluogo unitamente al custode (=Avv.), stante	
	l'assenza dell'esecutato, si è provveduto ad accertare l'esistenza di un	
	amministratore pro-tempore del complesso immobiliare, anche tramite altri	ASTE GIUDIZIARIE®
	condomini, ciò senza risultato.	
	Successivamente, in ordine alla determinazione di un'eventuale passività	
	dell'esecutato nei confronti del condominio, lo scrivente ha richiesto	
	nuovamente conferma al custode sull'inesistenza di Amministratore	
	Condominiale pro-tempore, circostanza non smentita dallo stesso.	

	<u>STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO</u>	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene	ASTE GIUDIZIARIE®
	immobile trattato (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione,	
	delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini	
	di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione	
	dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto ritiene	
	di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
	<u>stimato a corpo e non a misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui	
	ASTE GIUDIZIARIE® Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



attualmente si trova (vedasi descrizione), considerata altresì la necessità di

realizzazione di opere edili finalizzate alla regolarizzazione dello stesso e

che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo

al piano terra recante accesso indipendente dalla pubblica via e ubicata in

Comune di Bagnacavallo, località Villanova di Bagnacavallo, Via Glorie

civico....

La superficie commerciale convenzionale del bene immobile trattato al lordo

delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 69,00.

VALORE INTERO BENE = €. 30.000,00
