



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. SAMUELE LABANCA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Procedura esecutiva R.G.E. n. 158/2024



- RELAZIONE ANONIMA -

DEL CTU ARCH. PEZZI GESSICA



Ravenna, il 30/05/2025



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

N. 158/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Udienza 02/07/2025

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Ore 10:20

Allegato A

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo (RA), bene intestato a:

....., diritto di proprietà per 1/1;

Foglio 71

- **Particella 79, sub. 28, via Garzoni nr. 8, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita Euro 271,14 (allegato B).**

L'area di sedime del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, è censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo (RA), al Foglio 71, particella 79, Ente Urbano di superficie 590 mq (allegato E).

CONFINI

Il **sub. 28** è in confine con: via Garzoni, androne condominiale comune corrispondente al civico 8 di via Garzoni, area cortiliva part. 78. Salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni

* * *

PROPRIETÀ

Il bene risulta intestato a, per il diritto di proprietà di 1/1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato “Casa Sintoni - Palazzo Liverani”, sito in zona centrale nel Comune di Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale, comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l’uso di un posto auto condominiale.

Trattasi di appartamento residenziale (*sub.* 28) ubicato al piano terra, accessibile dall’androne condominiale di via Garzoni nr. 8, costituito da ingresso, ripostiglio in sottoscala, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale, compreso l’uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, al quale si accede tramite accesso carrabile da via Berti.

Il palazzo presenta un vincolo storico artistico ed è ubicato nel centro storico del Comune di Bagnacavallo, distante circa 1 km dalla stazione ferroviaria e circa 2 km dalla diramazione autostradale.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita registrato e trascritto; l’esecutato ha acquistato la

piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo sopralluogo, eseguito congiuntamente all'Ausiliario delegato dal Custode Giudiziario (*verbale di primo accesso già in atti*), il cespite oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato che ha dichiarato di abitare stabilmente, così come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Bagnacavallo in data 26/02/2025 (*certificato già in atti*).

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. **Concessione edilizia del XX/07/19XX prot. XXXX, pratica edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto la ristrutturazione e il risanamento conservativo dell'ex Palazzo "Liverani" per l'ottenimento di nr. 22 alloggi destinati a civile abitazione (*allegato I*);
2. **Concessione in sanatoria del XX/03/19XX prot. XXXX, pratica edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto le modifiche interne e di prospetto, sistemazione diversa dei lucernai in un complesso costituito da nr. 4 corpi adibiti ad abitazione urbana (*allegato J*);
3. **Concessione edilizia del XX/10/19XX prot. XXXX, Pratica edilizia n. XXX anno 19XX** avente per oggetto la sistemazione

dell'area cortilizia e lavori di manutenzione straordinaria nel

fabbricato di via Garzoni 6/8 (*allegato K*);

4. Autorizzazione di Agibilità del XX/02/19XX prot. XXX, Pratica n. XX anno 19XX (*allegato L*).

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non risulta necessario per il bene oggetto di pignoramento.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sui beni oggetto di procedura, alla data di stesura della presente relazione, non risultano gravare contratti di locazione.

* * *

STIMA DEL BENE

Come descritto nel dettaglio al paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, già denominato "Casa Sintoni - Palazzo Liverani", sito in zona centrale nel Comune di Bagnacavallo (RA) in via Garzoni nr. 8 interno 3, oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso condominiale, comuni per legge e per destinazione, ivi compreso l'uso di un posto auto condominiale.

Trattasi di appartamento residenziale (*sub. 28*) ubicato al piano terra, accessibile dall'androne condominiale di via Garzoni nr. 8, costituito da ingresso, ripostiglio in sottoscala, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale, compreso l'uso di un posto auto condominiale contrassegnato con il numero 9, al quale si accede

tramite accesso carrabile da via Berti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta 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, **stimato a misura e ragguagliato**, applicando il Metodo di Confronto del Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e IVS) che compara dati di immobili recentemente compravenduti, aventi medesime caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente corretti con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto della Tabella dell'O.M.I. (Anno 2024, II semestre, B1/Centrale/Centro abitato del capoluogo), del Borsino Immobiliare e dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici;

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si assume come valore unitario del costruito il prezzo pari ad € 1.250,00 al mq.

VALORE DELL'INTERO BENE € 118.750,00

(euro centodiciottomilasettecentocinquanta/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- relativamente allo stato d'uso e di manutenzione nonché alle particolari caratteristiche intrinseche dell'immobile, considerando l'epoca di costruzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica

e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato nel

paragrafo 'Opere Difformi e Regolarizzazione Urbanistica, Edilizia e

Catastale', si ritiene opportuno applicare al valore stimato un

deprezzamento forfettario par ad € 2.500,00.

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE€ 104.375,00

(euro centoquattromilatrecentosettantacinque/00)

Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto

(nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione

del 15% del valore.

VALORE A BASE D'ASTA€ 88.718,00

ARROTONDATO A € 89.000,00

(euro ottantanovemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la

sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 30/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Pezzi Gessica