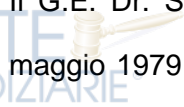



TRIBUNALE DI RAVENNA**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Samuele Labanca**



Esecuzione Immobiliare R.G.n. 34 / 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il G.E. Dr. Samuele Labanca nominava la sottoscritta Rontini Sara, nata a Faenza il 29 maggio 1979 con studio in Faenza, Via Maioliche n. 4/A, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 1443 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta disponeva l'inizio delle operazioni, con lo studio del fascicolo, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Ravenna, Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna, Ufficio Tecnico del Comune di Russi) ed in data 12.05.2025 unitamente al Custode Giudiziario Dott. Alberto Gentilini, mi recai presso il bene posto in Comune di Russi Via Chiesuola n. 40. Alla presenza dell'esecutato effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici dei locali (vedi Verbale di primo accesso).

ASTE
GIUDIZIARIE®

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/trascrizione ed identificazione catastale attuale;
- 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 di fabbricato urbano posto in **Comune di Russi Via Chiesuola n.40**, costituita da **un appartamento sviluppato interamente al piano terra** di vani utili quattro più accessori, oltre alle comproprietà comuni, avente la seguente intestazione:

-XXXXXX **Piena proprietà ESECUTATO**

In visura catastale l'intestazione attuale del bene non risulta aggiornata, pertanto prima della vendita all'asta dovrà essere presentata una voltura catastale per correggere tale dicitura.

Catasto Fabbricati

- **Foglio 20 Mappale 1736 Sub. 6** – Categoria A/4 Classe 3° Consistenza vani 6 - rendita €. 309,87 (abitazione p. terra).

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero complesso ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 09.07.1990 al prot.n. 34441, e precisamente:

- **Mappale 1736 Sub. 3** – B.C.N.C. area cortilizia scoperta e portico p. terra _ comune ai sub. 6, 7, 8, 9, 10;

- **Mappale 1736 Sub. 5** – B.C.N.C. area di sedime fabbricato _ comune ai sub. 6 e 7.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Russi al Foglio 20 Mappale 1736 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 630.

Confini

Nord : Mappale 547 e parti comuni

Sud : Parti comuni

Est : Parti comuni

Ovest : Mappale 547 e parti comuni

Storia catastale

L'unità abitativa in questione Subalterno 6, deriva dagli originari sub. 1 e 2, e l'ultima variazione risale alla Denuncia di Variazione del 25/05/1990 per diversa distruzione degli spazi interni - si allega visura storica.

**** **

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si evince che al ventennio, l'immobile era intestato ai Signori XXXXX, ciascuno per la quota di comproprietà indivisa pari ad $\frac{1}{2}$, in forza di atto di compravendita Notaio Raponi del 30.01.1967 Rep.n. 10047, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 18.02.1967 all'Art. 1539.

A seguito della scomparsa del sig. XXXX di cui alla Denuncia n. 49 Vol. 931 registrata a Ravenna l'08.03.1994 ed ivi trascritta in data 27.04.1996 all'Art. 3879, la quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in capo al defunto, passava in eredità alla moglie XXXX ed ai figli XXXXX.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Gentilini del 15.02.2002 Rep.n. 8659/1999, registrato a Ravenna in data 06.03.2002 al N. 900 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 19.02.2002 al Reg.Part.n. 2737, la sig.ra XXXX vendeva la propria quota di comproprietà indivisa pari a $\frac{6}{9}$ riservandosi l'usufrutto vitalizio, ed i signori XXXX vendevano ciascuno la propria quota di comproprietà indivisa di $\frac{1}{9}$, al fratello XXXX; ne derivava pertanto la seguente intestazione:

XXX	usufrutto per la quota di $\frac{6}{9}$
XXX	nuda proprietà per la quota indivisa di $\frac{6}{9}$
XXX	comproprietà per la quota indivisa di $\frac{3}{9}$

Con la morte della sig.ra XXX avvenuta in data 06.02.2019, avveniva il consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e ne derivava l'attuale intestazione.

**** **

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta l'attuale residenza dell'esecutato - vedi certificato di residenza.

Immobile OCCUPATO, DA LIBERARE al decreto di trasferimento.

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

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

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 all'esecutato.

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

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 proprietà di porzione di fabbricato urbano posto in Comune di Russi Via Chiesuola n.40, costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano terra di vani utili cinque più accessori, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

In visura catastale l'intestazione attuale del bene non risulta aggiornata, pertanto il PD dovrà procedere a presentare una voltura catastale per correggere tale dicitura.

Catasto Fabbricati

- Foglio 20 Mappale 1736 Sub. 6 – Categoria A/4 Classe 3° Consistenza vani 6 - rendita € 309,87 (abitazione p. terra).

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero complesso ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 09.07.1990 al prot.n. 34441, e precisamente:

- Mappale 1736 Sub. 3 – B.C.N.C. area cortilizia scoperta e portico p. terra _ comune ai sub.

6, 7, 8, 9, 10;

- Mappale 1736 Sub. 5 – B.C.N.C. area di sedime fabbricato _ comune ai sub. 6 e 7.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Russi al Foglio 20 Mappale 1736 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 630.

**** * * * * *

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 mq. 106,50

Descrizione

L'unità abitativa pignorata ha ingresso dal civico 40 attraverso il portico e la corte comuni, e si compone al piano terra da un ingresso, un soggiorno, una cottura, una dispensa, un disimpegno, due camere da letto (una con cabina armadio), un ripostiglio ed un bagno, *il tutto in uno stato di conservazione alquanto modesto sia per quanto concerne le finiture interne ed esterne che le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie, necessitanti di ripristini e rinnovamenti. E' presente umidità ascendente nelle pareti interne ed esterne (sopra il battiscopa per circa 40 cm di altezza) nonché segni di umidità/infiltrazioni nel soffitto e pareti del locale soggiorno.*

Lo stabile residenziale sorge nel Comune di Russi, distante circa 17 km sia da Faenza che da Ravenna, completo di tutte le attività commerciali ed i servizi per le utenze domestiche; completa la dotazione di utenze (gas, luce, acqua, telefono) e discreta la possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Il fabbricato residenziale è realizzato con struttura portante in muratura, orditura orizzontale e copertura in latero-cemento, tramezzature interne in laterizio; presenta inoltre docce e pluviali in rame, scuroni in legno e pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Caratteristiche di finitura interne l'ABITAZIONE

- Portoncino di ingresso in legno;
- Infissi alle finestre in legno e vetro-camera, nella cottura in alluminio e vetro doppio;
- Porte interne in legno;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nella cottura;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato, tranne che nel locale cottura;
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante ma da DA VERIFICARE in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo funzionante, tramite radiatori e caldaia stagna per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da VERIFICARE in base alla 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 25.07.2025 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di XXXX con sede in Conegliano (TV) contro XXX, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **25.03.2025 Reg.Part. 4083, gravante la piena proprietà del bene in questione (C.F. Foglio 20 Mappale 1736 sub. 6).**

* **Pignoramento immobiliare** a favore di XXX con sede in Pratovecchio Stia (AR) contro XXX, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **23.05.2025 Reg.Part. 7405, gravante la piena proprietà del bene (C.F. Foglio 20 Mappale 1736 sub. 6)** ed altro bene

estraneo alla presente procedura.

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **19.02.2002**

Reg.Part. 753 per €. 65.072,00 a favore di XXXX con sede in Lugo, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 10 (debito originario €. 36.151,00), concesso con atto Notaio Alberto Gentilini del 15.02.2002 Rep.n. 8660, contro XXX, **gravante la piena proprietà del bene in questione (C.F. Foglio 20 Mappale 1736 sub. 6).**

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **21.02.2007**
Reg.Part. 915 per €. 180.000,00 a favore di XXX con sede in Faenza, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15 (debito originario €. 100.000,00), concesso con atto Notaio Alberto Gentilini del 13.02.2007 Rep.n. 16692/4837, contro XXX, **gravante la piena proprietà del bene in questione (C.F. Foglio 20 Mappale 1736 sub. 6).**

**** * * * * *

8) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Russi, è emerso che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 23 del 18.07.1980 (prot.n. 578 del 31.01.1980), a nome di XXX, per ampliamento di fabbricato urbano;
- Abitabilità del 16.12.1981 (verbale di sopralluogo del 15.12.1981);
- Concessione edilizia n. 109 del 12.07.1983 (prot.n. 2537 del 20.05.1982), a nome di XXX, per realizzazione di muro di recinzione in confine;
- Concessione edilizia in sanatoria P.G.n. 7188 del 30.09.1986 a nome di XXX, al fine di sanare il locale cottura.

Ad oggi, per il bene in questione, non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, lo stato attuale dei luoghi appare sostanzialmente in linea con i permessi rilasciati sopraelencati, ad eccezione di alcune difformità che riguardano:

- Realizzazione di cabina armadio all'interno di una delle camere da letto, tramite tramezzatura spessore cm. 10,

- Diversa altezza del locale cottura (nell'elaborato allegato al condono viene indicata un'altezza media pari a ml. 2.47 mentre attualmente l'altezza è omogenea pari a ml. 2.42),
- Nel locale cottura non è mai stato realizzato il lucernaio indicato nell'elaborato allegato al condono,
- Il locale indicato come "cucina-pranzo" non avendo aperture finestrate utili a garantirne il giusto apporto di illuminazione e di areazione, sarà declassato a locale di servizio (dispensa),

ovviamente fermo restando ogni 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 uno schizzo di planimetria con indicate le suddette difformità.

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 potrà essere aggiornata nell'ambito della suddetta pratica, così come potrà essere aggiornata contestualmente anche la mappa catastale, in quanto risulta mancante dell'area di sedime del locale cottura.

La sottoscritta ritiene che i costi per l'espletamento della pratica in sanatoria compresa la sanzione, possano essere stimati in complessivi € 7.000,00.

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.

**** * * * * *

9) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, in base al PRG 95 *adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 12*

del 25.01.1996, il bene rientra tra le zone :

- B0 – Zone consolidate di conservazione morfologica - Art. V.2 NdA;
- B1 – Zone consolidate minore 0,76 Uf - Art. V.3 NdA;

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

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

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene a seguito di :

- atto di compravendita Notaio Alberto Gentilini del 15.02.2002 Rep.n. 8659/1999, registrato a Ravenna in data 06.03.2002 al N. 900 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 19.02.2002 al Reg.Part.n. 2737, nel quale dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

- a seguito della morte della sig.ra XXXX e del successivo consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà.

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

11) - VALUTAZIONI

Metodo 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 in Russi, per immobili aventi caratteristiche simili a quello pignorato*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Abitazione p.terra mq. 106,50 x € 900,00/mq. = € 95.850,00

* quota parti comuni a forfait € 3.000,00

Sommano in totale € 98.850,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **si dovrà tener conto che il bene versa in condizioni alquanto modeste e necessitanti di risanamento delle murature, rinnovo delle finiture**

interne e verifica/adeguamento delle dotazioni impiantistiche, pertanto si ritiene di ribassare il valore testè ricavato di un 15% ed arrotondarlo ad €. 84.000,00.

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 €. 7.000,00, ottenendo così un valore pari ad €. 77.000,00.

Tenendo conto infine, che l'andamento del mercato immobiliare sta dando segnali di ripresa, ma considerando **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**, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, **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 **€. 70.000,00 (settantamilaeuro/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 31.07.2025

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 - Verbale di sopralluogo;
- 2 - Identificazione catastale;
- 3 - Documentazione fotografica;
- 4 - Atto di provenienza;
- 5 - Certificato di residenza esecutato;
- 6 - Atti amministrativi abilitativi;
- 7 - Visure presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna;
- 8 - Schizzo planimetria con difformità;
- 9 - Descrizione sommaria Lotto Unico;