

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Gilotta Paolo; da data 17/09/2024 Dott. Vicini Massimo

PROCEDURA ESECUTIVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**R.G.Es. Imm.n. 67/2024**

Promossa da:, contro: +1

RELAZIONE DI STIMA**UDIENZA 12.02.2025**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto di nomina dell'esperta stimatrice in data 06/08/2024 nominava la scrivente dott. arch.XXX, con studio in Ravenna via Francesco Negri n°22, Consulente Tecnico d'Ufficio che accettava l'incarico e prestava giuramento di rito sottoscrivendo il verbale di accettazione in data 08/08/2024. La scrivente, dopo aver visionato i documenti catastali e ipotecari, effettuato i dovuti accertamenti e rilievi, le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e terreni), la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'archivio pratiche edilizie del Comune di Sant'Agata sul Santerno, contattato il Notaio per la copia dell'atto, eseguito il sopralluogo e il rilievo, espone quanto segue:

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà considerato specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

UBICAZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PROPRIETÀ

CONFINI

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

PARTI COMUNI E SERVITÙ

PROVENIENZA DEL BENE

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

REGIME FISCALE

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

DESCRIZIONE DEL BENE

ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

CONSISTENZA COMMERCIALE

STIMA DEL BENE

DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare, emesso dall'ufficiale giudiziario % Tribunale di Ravenna, Repertorio 1786 del 08/06/2024 trascrizione del 12/07/2024, Registro Particolare 10146, Registro Generale 13544 a favore diXXX, controXXX: eXXX, proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

-Immobile sito nel Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 245, Sub.1, A3-abitazione di tipo economico, via J.F.Kennedy n. 1/A, piano T.

Allegato 1: nota di trascrizione del pignoramento.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Trattasi di una abitazione al piano terra con corte in proprietà esclusiva e ingresso indipendente carrabile. L'unità abitativa è sita in zona residenziale nel condominio edificato nell'anno 2008, a Sant'Agata sul Santerno in via J.F.Kennedy n. 1/A. Il condominio è costituito da dieci unità immobiliari con ingresso indipendente ciascuna. Dista circa 350 metri, 5 minuti a piedi, dalla piazza Umberto I, dove sono ubicati i servizi quali la farmacia, la banca, il forno ecc..., e in prossimità delle scuole e degli uffici comunali.

L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno/cucina con affaccio sul giardino privato, il corridoio disimpegna due camere da letto e il bagno finestrato con doccia. Ampia corte esclusiva dove è possibile parcheggiare l'auto.

La consistenza è calcolata in metri quadrati al lordo delle murature: l'abitazione è di circa 63 mq., la corte esclusiva con il posto auto è di circa 115 mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è di piena proprietà di XXX diritto di 1/2, e diXXX diritto di 1/2, come risulta anche dalle visure catastali, ed è così identificato:

-Immobile: Comune di Sant' Agata sul Santerno (RA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 245, Sub.1, A/2; (abitazioni di tipo civile) Classe 1, consistenza 4 vani, via Kennedy J. F. n.1/A Piano T.

Nella planimetria in scala 1:200 è indicata anche la corte esclusiva.

Allegato 2: planimetrie e visure catastali.

PROPRIETÀ

I coniugi XXXe XXXrisultano pieni proprietari del bene in oggetto; sono in regime di separazione dei beni e risiedono a Lugo (RA) in via XXXN. 4, come risulta dal certificato di residenza che si allega.

Allegato 3: certificato di residenza e di matrimonio degli esecutati.

CONFINI

Il bene in oggetto risulta confinante: con il sub 2 diXXX, il sub 5 di XXXe il sub 6 diXXX nel confine della corte con XXXe XXX a e il sub 15 che è B.C.N.C. a tutti i sub.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Il bene in oggetto è situato al piano terra di un condominio; si riporta quanto esplicitato nell'atto di

compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio XXX di Ravenna, in data 17 aprile 2009 Repertorio n.21399/3225 e trascritto il 22 aprile 2009 ai numeri 7363/4461 riguardo le servitù : “ ...L' immobile in oggetto viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, e come derivanti dall'edificazione e dalla vendita frazionata del complesso in parola. Nella vendita sono compresi inoltre proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente contratto e quanto possa considerarsi comune ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, nonchè ogni altra comproprietà risultante dall'elaborato planimetrico infra allegato, se e in quanto compatibile con le singole unità immobiliari.

Per l'individuazione della ubicazione delle suddette unità immobiliari, del posizionamento dei vari subalterni, dell'individuazione delle parti comuni e dei subalterni ai quali competono, le parti fanno espresso riferimento allo stato dei luoghi, a quanto previsto dal presente contratto, alla documentazione catastale e al relativo elaborato planimetrico che, firmato dalle parti, qui si allega lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale.

Resta espressamente convenuto tra le parti, che: la parte compratrice si obbliga a partecipare al condominio che verrà costituito fra i proprietari delle varie unità immobiliari facenti parte del complesso in parola, il cui regolamento con tabelle di comproprietà e di riparto delle spese condominiali, già predisposti da tecnico incaricato dalla società venditrice a spese pro quota delle parti compratrici, firmato dalle parti qui si allega lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale; ... che gli anditi di ingresso, i cortili pedonali e carrai dovranno essere utilizzati esclusivamente come aree di transito essendone interdette la sosta anche temporanea di qualsiasi mezzo o veicolo, tra essi compresi cicli e motocicli ed ogni altro oggetto in genere, cosicchè nulla, in definitiva potrà essere ivi allocato, onde assicurare alle aree predette l'affrancazione da ostacoli di sorta.

...La parte compratrice dichiara di essere a conoscenza del fatto che la porzione di fabbricato oggetto del presente atto fa parte di un più ampio complesso edilizio di cui ad un unico progetto planivolumetrico, e pertanto dichiara di accettare tutte le servitù, sia attive che passive previste dal progetto esecutivo dell'intero complesso edilizio nonché di quelle che si verranno a creare successivamente, quali a puro titolo esemplificativo le servitù di sporto, canne fumarie, balconi, terrazze, lastrici solari e simili, luci e vedute, grondaie con relativo scolo di acque piovane, nonché quelle per le reti fognarie e relative, vasche biologiche e la rete di altre condutture sotterranee, ovvero, in via puramente esemplificativa ma non esaustiva le tubature per acqua, gas, nicchie di contatori in genere, telefonia, acquedotto, antenne televisive, energia elettrica, pozzetti, fognature e quant'altro, nonché tutte le servitù di allacciamenti dovuti.

...La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza della servitù di cui all'atto XXX 4 aprile 2007 citato in premessa e che recita testualmente:

"Per patto speciale la parte venditrice concede servitù perpetua di passaggio per le condutture acqua, luce, gas, telefono, nonché fognature per acque chiare e scure attraverso l'area cortiliva del fabbricato attualmente adibito a sua abitazione distinta in Catasto Terreni al foglio 6 mappale 117, ciò nell'eventualità che non fosse possibile allacciare il terreno oggetto del presente atto direttamente alle condutture esistenti sulla Via Kennedy."

Allegato 4: atto di compravendita da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari con atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio XXX di Ravenna, in data 17 aprile 2009 Repertorio n.21399/3225 e trascritto il 22 aprile 2009 ai numeri 7363/4461.

Allegato 4: atto di compravendita da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria in data 03/01/2025 non risultano iscrizioni e/o trascrizioni successive alla

data del certificato notarile del 23/07/2024.

Allegato 5: certificato notarile e ispezione ipotecaria.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Sant'Agata sul Santerno della Provincia di Ravenna risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso di costruire Pratica Edilizia N.30/2007 protocollo N. 11100 del 23/04/2007 intestata ad XXX S.r.l.
- 2) DIA, variante in corso d'opera Pratica Edilizia N. 63/2008 protocollo N. 17227 del 24/06/2008 intestata ad XXX S.r.l.
- 3) Certificato di Conformità edilizia e Agibilità Nr. 0023212 Data 17/09/2008.

Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

L'immobile, in virtù delle prescrizioni urbanistiche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio dell'Unione della Bassa Romagna (TAV. 1 SA 2) è soggetto alla disciplina dell' Art. 4.2.4 – Sub-ambiti Auc.3 e Auc.4.

1. Descrizione: ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa.

Si riporta parte della norma:

*3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sono ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere a), b), c), d) ed e):
a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi senza incremento di Volume (Vt): MO, MS, RRC, RE, a prescindere da parametri urbanistici nonché D.*

Vincoli e oneri condominiali

Il bene in oggetto appartiene ad un condominio le cui servitù condominiali sono descritte negli atti riportati; l'amministratrice condominiale ha comunicato alla scrivente in data 26 dicembre 2024 che gli esecutati hanno saldato le spese condominiali del 2024 e non hanno arretrati.

Allegato 6: DIA+ agibilità e certificazioni..

Allegato 7: spese condominiali 2024, saldate.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato d'uso in corso di esecuzione. Il bene è libero anche da cose.

Allegato 8: risposta Agenzia delle Entrate riguardo i contratti.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è costituito da una abitazione al piano terra con corte in proprietà esclusiva e ingresso indipendente. L'alloggio è composto da ingresso/soggiorno/cucina nel vano principale, da disimpegno, due camere da letto e un bagno finestrato.

L'unità è a Sant'Agata sul Santerno (RA) in via J.F.Kennedy n. 1/A, sita nel complesso residenziale ultimato nell'anno 2008 costituito da 10 alloggi con ingresso indipendente ciascuno. Il complesso si presenta in buono stato di conservazione, pur essendo stato interessato dall'alluvione del 2023.

Dalla relazione tecnica allegata al permesso di Costruire si riportano le seguenti informazioni sulla struttura e sulle finiture: *“ La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in travi e pilastri in c.a. Il tamponamento esterno sarà realizzato in blocchi poroton da 30 cm, intonacato sul lato interno, mentre su quello esterno sarà realizzato un cappotto isolante intonacato...Il manto di copertura sarà realizzato in coppi. L'oscuramento degli ambienti interni sarà garantito dagli scuroni in legno color grigio (sono stati realizzati di legno marrone n.d.r.), mentre l'infisso sarà in legno...Le mura-ture divisorie tra unità immobiliari saranno realizzate in blocchi da 25/30 cm tipo "Bioclima" per garantire un livello prestazionale acustico a norma di legge.”.*

Riguardo le finiture interne: i pavimenti sono di ceramica eccetto le camere da letto che sono di parquet di legno, si segnala che parte del pavimento della camera da letto matrimoniale è di cerami-ca. Il bagno è dotato di doccia e caldaia autonoma predisposta per il funzionamento in abbinamento con il pannello solare (come da relazione tecnica dell'impianto); l'impianto di riscaldamento è con

elementi radianti ed è presente l'impianto di raffrescamento; nel corridoio c'è una cassaforte a muro. I contatori sono ubicati presso l'androne. La corte è pavimentata nella parte carrabile e il marciapiede con mattonelle di cemento, nella parte destinata a verde con mattonelle di ghiaia lavata e in prossimità dell'ingresso con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione è discreto.

Allegato 9: documentazione fotografica.

ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

L'unità abitativa corrisponde all'elaborato autorizzato della DIA di variante in corso d'opera Pratica Edilizia N. 63/2008 protocollo N. 17227 del 24/06/2008.

Si rilevano le seguenti lievi difformità:

all'interno, la presenza di alcuni pannelli di isolamento termico nell'angolo della cucina/soggiorno e nella camera da letto matrimoniale.

all'esterno, l'area dedicata a giardino è stata rivestita con mattonelle di ghiaia lavata e in parte con piastrelle di ceramica in prossimità dell'ingresso.

Per regolarizzare occorre rimuovere i pannelli e la pavimentazione sull'area verde.

Il catasto è conforme.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è calcolata in metri quadrati al lordo delle murature: l'unità abitativa è circa 63 mq., la corte esclusiva è di circa 115 mq., (conteggiata al 10%) quindi 11,5 mq.

La superficie commerciale complessiva del bene è di circa 74,5 mq.

STIMA DEL BENE

Destinazioni	Superficie lorda mq.	coefficiente	risultante mq.	€/ mq stato conservativo normale min/max 1150-1400 €	€/ mq stato conservativo discreto deprezzamento del 10%	Vetustà coefficiente 90%	€/ mq x superficie
abitazione piano terra	63	1	63	1400 €*	1260 €	1134 €	71.442 €
corte esclusiva	115	10%	11,5	1400 €*	1260 €	1134 €	13.041 €

totale complessivo	74,5 mq	84.483 €
--------------------	---------	----------

* Si considera il valore massimo per l'ubicazione e la tipologia del condominio.

Si rilevano le seguenti criticità che comportano i conseguenti deprezzamenti:

- 1) ripristino dell'impianto elettrico che è stato privato del quadro elettrico ed è stato alluvionato, può essere stimato per circa € 2.000;
- 2) rimozione pannelli di isolamento interni, si stima a circa € 500;
- 3) ripristino area esterna a verde come da progetto autorizzato, si stima a circa € 1.500.

Detrazione degli oneri per la regolarizzazione stimata complessivamente a circa € 4.000, quindi € 84.483 - € 4.000 = € 80.483 (ottantamila quattrocentottantatre euro/00)

Considerando la consistenza, lo stato di fatto del bene, la sua destinazione, l'ubicazione, eventuali revisioni di atti, le opere da realizzare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le risultanze delle indagini di mercato presso gli operatori settoriali a Lugo, il rapporto immobiliare di Sant'Agata sul Santerno 2024 e i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, valutando che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

Il valore stimato dell'intero bene in oggetto, considerando il ribasso del 15% dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è il seguente:

€ 80.483 (ottantamila quattrocentottantatre euro/00) - 15% (€ 12.072,45) = € 68.410,55

Valore di stima finale arrotondato : € **68.411,00** (sessantottomila quattrocentoundici euro/00).

DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI

Il bene, per le sue caratteristiche formali e tecnico-strutturali non è divisibile, la vendita deve procedere in un unico lotto. Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta sarà a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch.XXX)

- 1) Nota di Trascrizione.
- 2) Planimetrie e visure catastali.
- 3) Certificazione di residenza e di matrimonio degli esecutati.
- 4) Atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) DIA+Agibilità e certificazione impianti.
- 7) Spese condominiali.
- 8) Verifica contratti locazione.
- 9) Documentazione fotografica.