TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.39/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANDREA MENELLI

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

Tel. 0544 591110 - Fax 0544 591110 - Cell. 338 9517373

MAIL studiomenelli@gmail.com - PEC andrea.menelli@geopec.it

Ravenna, novembre 2024

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MASSIMO VICINI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2024 R.G.E.

Promosso da:

_____

(avvocato _____)

Contro:

_____

Creditore intervenuto:

_____

(avvocato _____)

* * *

UDIENZA DEL 18/12/2024

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sopralluogo eseguito in data 30/07/2024:

Piena proprietà di civile abitazione in villetta a schiera con annessi due posti auto scoperti, sita in Comune di Solarolo, nella campagna ricompresa tra l'autostrada A14 e l'abitato di Castel Bolognese, via Orticini n.2

La costruzione dell'edificio avviene tra il 2000 e il 2005; esso consiste in una stecca di villette a schiera realizzato verosimilmente in muratura di mattoni, le tamponature esterne ed interne sono anch'esse in muratura di mattoni; esternamente la finitura è ad intonaco civile tinteggiato, l'oscuramento è ottenuto con scuroni in legno, la pavimentazione esterna è in pietra naturale spaccata e montata a palladiana, ll manto di copertura è in laterizio.

Come anzidetto, l'abitazione è inserita nel contesto di un edificio comprendente 9 alloggi, è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

posizionata in fregio alla via Orticini, all'angolo nord-ovest del fabbricato, è libera su due lati e dotata di piccola area cortilizia di proprietà esclusiva. Sempre in fregio alla via Orticini, da cui hanno accesso diretto, e contigui all'area cortilizia di proprietà esclusiva, troviamo i due posti auto scoperti pertinenziali, anch'essi oggetto della presente relazione.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra; al piano terra, dalla corte di proprietà si entra direttamente nella zona giorno, comprendente cucina abitabile e vano soggiorno, disimpegno, bagno, vano scala di collegamento ai piani superiori. Nel sottoscala, di altezza scarsamente fruibile, è ricavato un piccolo ripostiglio.

Percorrendo la scala si sbarca al piano primo su un disimpegno su cui sono distribuite due camere da letto ed un bagno; dal disimpegno parte una scala in legno a giorno che conduce al piano secondo e termina su un ampio disimpegno su cui si apre un locale attualmente utilizzato come camera da letto. L'intero piano secondo in realtà non è abitabile in quanto privo di altezza regolamentare e pertanto l'uso che ne viene fatto non è consentito dalla normativa vigente.

Internamente le pareti sono in muratura di mattoni finite ad intonaco tinteggiato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuroni in legno, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in gres; i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. La scala ha struttura portante presumibilmente in c.a. rivestita con lastre di marmo fino al piano primo mentre dal piano primo al piano secondo. è di tipo prefabbricato, a giorno, con struttura portante, pedate e corrimano in legno. Il solaio del piano secondo è realizzato con travi e tavolato in legno (di seguito indicato anche come soppalco)

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

L'area cortilizia esterna a lato dell'ingresso è protetta da una struttura ombreggiante costituita da un telaio in legno di travi e pilastri coperto con telo in pvc, mentre la porta di ingresso è sormontata da una piccola pensilina con struttura portante in legno e coperta con laterizio

I due posti auto scoperti sono direttamente e liberamente accessibili dalla via Orticini in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

quanto privi di cancello; la pavimentazione è in grigliato realizzato con blocchetti di cls autobloccanti.

Il compendio oggetto della procedura si trova in una zona interessata dalle alluvioni del maggio 2023 e, nella fattispecie, il livello dell'acqua rispetto al pavimento interno della abitazione ha raggiunto la quota di circa ml.1.50 danneggiando irreparabilmente la caldaia e l'unità esterna del climatizzatore. Al momento il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono ottenuti con una stufa a pellet.

L'acqua ha inoltre causato danni ad alcuni infissi interni, sono evidenti ammaloramenti degli intonaci interni ed esterni, residui depositi di fango nelle aree cortilizie e sui posti auto scoperti.

- È stata presenta domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e presentazione della scheda tecnica descrittiva prot. n. 2328 del 13/04/2004, in luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Non è stato effettuato sopralluogo da parte dell'Ufficio preposto al controllo.

Sono presenti difformità dai titoli edilizi rilasciati consistenti nella presenza di una pensilina realizzata a protezione della porta di ingresso della abitazione e nella diversa sagoma del solaio-soppalco al piano secondo, che nella zona prospiciente il vano scala è stato realizzato con andamento curvilineo invece che lineare, con conseguente aumento di superficie non autorizzato

- Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 98, area cortilizia circa mq.51, n.02 posti auto scoperti mq. 13 cadauno
- Superficie lorda: abitazione mq. 128 circa,
- Superficie commerciale: abitazione con area cortilizia mq.136, posti auto scoperti mq. 13 cadauno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 30/07/2024) viene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

CONFINI

Il sub. 10 confina: al piano terra con corti comuni (subb. 18 e 20), con ragioni _____(sub. 21), con ragioni _____ (sub. 26), salvo altri; al piano primo con ragioni _____ (sub. 21), con ragioni _____ (sub. 26), salvo altri; al piano secondo con ragioni _____ (sub. 21), salvo altri.

Il sub. 13 confina: con corte comune (sub. 18), con ragioni _____ (sub. 34), con ragioni _____ (subb. 10 e 14), salvo altri.

Il sub. 14 confina: con corte comune (sub. 18), con ragioni _____ (subb. 10 e 13), salvo altri.

In merito alla delimitazione dell'unità immobiliare si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali contenuti sia nell'atto di pignoramento e sia nella relativa nota di trascrizione sono aggiornati.

PROPRIETA'

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 27/09/2024 intestati a:

- _____codice fiscale _____, **proprietà 1/1**

PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio e depositato agli atti:

la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 4, che ha dato origine ai beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 30/05/2003 Numero di repertorio 143957/9948 Notaio Sede trascritto il 06/06/2023 nn. 12578/8105 da potere di Nata il al

Codice fiscale Nato il a

Codice fiscale

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio e depositato agli atti:

- ***ISCRIZIONE NN. 28503/6321 del 26/11/2004*** *IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 19/11/2004 Numero di repertorio 157712 Notaio*

A favore di _____

contro _____

capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00

Grava su Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14 Particella 230 Sub. 25 Particella 230 Sub. 26 Particella 230 Sub. 27

- ***ISCRIZIONE NN. 9403/1996 del 17/04/2007*** *IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/04/2007 Numero di repertorio 45741/15092 Notaio*

A favore _____

contro _____

capitale € 95.000,00 Totale € 190.000,00 Durata 15 anni

Grava su Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

- ***ISCRIZIONE NN. 3522/638 del 25/02/2009*** *IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 16/02/2009 Numero di repertorio 28/2009 emesso da*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

TRIBUNALE DI

A favore _____

contro _____

capitale € 52.000,00 Totale € 52.000,00

Grava su FAENZA Foglio 15 Particella 510 Sub. 3 Particella 510 Sub. 6 Particella 510 Sub. 7, Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

*- **ISCRIZIONE NN. 12901/2683 del 08/07/2009** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 16/02/2009 Numero di repertorio 28/2009 emesso da*

A favore di _____

contro _____capitale € 8.506,82 Totale € 20.000,00

Grava su FAENZA Foglio 15 Particella 510 Sub. 3 Particella 510 Sub. 6 Particella 510 Sub. 7, Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

*- **ISCRIZIONE NN. 5682/1145 del 30/03/2011** IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 21/03/2011 Numero di repertorio 179/9311 emesso da _____contro _____*

capitale € 11.460,77 Totale € 22.921,54

Grava su Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

*- **TRASCRIZIONE NN. 16705/10462 del 07/09/2011** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2011 Numero di repertorio 626/2011 emesso da UFFIC GIUD TRIBUNALE RAVENNA SEZ. DIST. FAENZA Sede FAENZA (RA)*

A favore di _____

contro _____Grava su Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

*- **TRASCRIZIONE NN. 1388/971 del 03/02/2015** ATTO GIUDIZIARIO nascente da*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 13/11/2014 Numero di repertorio 46/2014

emesso da TRIBUNALE RAVENNA Sede RAVENNA

A favore _____

contro _____

Grava su Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

*- **TRASCRIZIONE NN. 24535/17951 del 22/12/2023** ATTO GIUDIZIARIO nascente da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 13/11/2014 Numero di repertorio 48/2014*

emesso da TRIBUNALE RAVENNA Sede RAVENNA

A favore _____

contro _____Grava su Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

*- **TRASCRIZIONE NN. 6941/5205 del 15/04/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/03/2024 Numero di repertorio 1029 emesso da UFFICALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE RAVENNA Sede RAVENNA*

A favore _____

contro _____

Grava su Solarolo Foglio 26 Particella 230 Sub. 10 Particella 230 Sub. 13 Particella 230 Sub. 14

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra riportate.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:

- Iscrizione di cui all'art. 6321 del 26/11/2004
- Iscrizione di cui all'art. 1996 del 17/04/2007
- Iscrizione di cui all'art. 638 del 25/02/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

- Iscrizione di cui all'art. 2683 del 08/07/2009
- Iscrizione di cui all'art. 1145 del 30/03/2011
- Trascrizione di cui all'art. 10462 del 07/09/2011
- Trascrizione di cui all'art. 971 del 03/02/2015
- Trascrizione di cui all'art. 17951 del 22/12/2023
- Trascrizione di cui all'art. 5205 del 15/04/2024

PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

In data 27/06/2024 e 27/09/2024 si è provveduto alla estrazione delle visure e planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna; dall'esame delle stesse si è rilevato che:

come anzidetto gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo, Foglio 26, Particella 230, Subalterni 10, 13 e 14.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 30/07/2024, le planimetrie all'epoca in atti sono sostanzialmente conformi allo stato legittimo, a meno di alcune lievi difformità che non incidono comunque sulla rendita catastale e che, in ogni caso, possono essere aggiornate con la presentazione alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna di opportuna pratica da redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario per il tramite di tecnico di sua fiducia

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata direttamente attraverso l'atto di compravendita a rogito per Dott. , Notaio in , del 30/05/2003 rep.143957/9948, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 09/06/2003 al n. 8105 di formalità. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogante, dalle indagini esperite non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

La responsabile dell'Area Finanziaria - Servizio Tributi dell'Unione della Romagna Faentina comunicava, con pec del 12/07/2024, che per gli anni dal 2014 al 2023 l'esecutata è debitrice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

della somma totale di € 8.873,00 relativa ad IMU, e che per il primo trimestre 2024 è dovuta la somma di € 242,00.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo svolto in data 30/07/2024 l'immobile risulta occupato dalla signora _____ in virtù di un contratto di affitto; dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione a favore _____ , stipulato in data 01/10/2008 e registrato a Faenza il 13/10/2008 al n. 3356 serie 3. In data 02/04/2009 è stata registrata al n. 1182 serie 3 un'integrazione a detto contratto, che ne prevede la proroga per la durata di anni 30 a far data dal 31/03/2009 e nel quale è dichiarato che sono stati versati per intero i canoni dovuti fino al 31/03/2039 per la somma complessiva di e pari a un canone annuale di e mensile di . Si fa notare la non corrispondenza tra l'importo indicato nel contratto come canone mensile e quello indicato come canone annuale.

Come precisato dal nominato Custode, avv. Davide Baiocchi, nella sua relazione iniziale: "*nonostante la scrittura integrativa risulti registrata in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, **essa non è mai stata trascritta e, pertanto, la locazione non può ritenersi opponibile alla procedura esecutiva**. L'art. 1572, comma 1, c.c. prevede, infatti, che il contratto di locazione avente una durata superiore a nove anni costituisca atto eccedente l'ordinaria amministrazione e, pertanto, che sia oggetto di trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 8 c.c.*

Anche le anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore ad un anno sono considerate atti eccedenti l'ordinaria amministrazione ai sensi dell'art. 1572, comma 2, c.c. e, quindi, parimenti soggette a trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 9 c.c. per considerarsi opponibili ai terzi. Inoltre, gli artt. 2918 e 2924 c.c. prevedono che le liberazioni di pigioni e fitti non ancora scaduti per un periodo eccedente un triennio non abbiano effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

meno che non siano trascritte in data anteriore al pignoramento. ***Pertanto, la corresponsione anticipata, da parte della conduttrice, dei canoni di locazione alla società Immobiliare Primavera non è opponibile alla presente procedura.****"*

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie, (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti etc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli" in cui vengono indicati anche quelli di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica". Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Il complesso condominiale non risulta essere gestito da un Amministratore, per cui non è possibile indicare le spese fisse di gestione e manutenzione.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio della Unione dei Comuni della Romagna Faentina attualmente in vigore, il lotto oggetto di indagine ricade in Territorio Rurale, ambiti ad alta vocazione agricola. Trattandosi di abitazioni civili in zona agricola sono ammessi gli interventi: di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione Totale o con fedele Ricostruzione

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Unione dei Comuni della Romagna Faentina - Comune di Solarolo, sussistono i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia n. 02/00, prot. n. 187-00 del 15/07/2000;
- Voltura della suddetta Concessione edilizia, prot. n. 5198 del 05/11/2003;
- D.I.A. per variante prot. n. 6876 del 03/11/2003:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

- D.I.A. per variante prot. n. 8177 del 30/12/2003;
- Domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e presentazione della scheda tecnica descrittiva prot. n. 2328 del 13/04/2004, in luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Non è stato effettuato sopralluogo da parte dell'Ufficio preposto al controllo.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico Edilizia della Unione dei Comuni della Romagna Faentina - Comune di Solarolo, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale svolti sono emerse alcune difformità dal permesso di costruire, consistenti nella presenza di una pensilina realizzata a protezione dell'ingresso della abitazione, nella diversa conformazione del soppalco (solaio piano secondo), che nella zona prospiciente il vano scala è stato realizzato con andamento curvilineo invece che lineare, con conseguente aumento di superficie non autorizzato . Non autorizzato, né autorizzabile, è inoltre l'utilizzazione del piano secondo come zona abitabile in quanto di altezza media inferiore al minimo di legge previsto per tale uso

Dall'esame della tipologia delle difformità, in particolare quella relativa alla modifica della conformazione planimetrica del solaio-soppalco, tenuto conto della normativa edilizia vigente nella Unione dei Comuni della Romagna Faentina - Comune di Solarolo e delle caratteristiche strutturali del solaio-soppalco stesso, appare antieconomico il percorso di regolarizzazione attraverso una eventuale sanatoria con sanzione. Nei parametri di stima verrà quindi indicato un valore economico riferito alle opere edili che si ritengono necessarie per la eliminazione delle difformità dai titoli edilizi attraverso lo smontaggio della pensilina, la modifica della sagoma del solaio-soppalco nella parte non conforme ed il ripristino dell'uso legittimo del piano secondo.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, secondo quanto desunto dalle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

visure catastali e ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, nonché dai titoli di provenienza sopra citati, il diritto del debitore esecutato risulta essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'immobile è già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo, come meglio evidenziato nei capitoli precedenti.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo ma, come già esposto nel paragrafo "Planimetria e dati catastali", sussistendo minimali discordanze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti, queste possono essere aggiornate con la presentazione alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna di opportuna pratica da redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario per il tramite di tecnico di sua fiducia

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non necessitano variazioni colturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione e/o servizi alla abitazione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature dei locali ad uso abitazione e servizi, sulla base dei grafici rinvenuti in Comune, dei rilievi eseguiti e delle planimetrie catastali in atti, ragguagliandole poi attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

- Superficie lorda: abitazione mq. 128 circa,
- area cortilizia circa mq.51,
- n.02 posti auto scoperti mq. 13 cadauno

Complessivamente la superficie commerciale della abitazione con area cortilizia risulta pari a mq 136 , per i posti auto scoperti par a mq. 13 cadauno

I COEFFICIENTI INDIVIDUATI SONO I SEGUENTI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

Locali ad uso abitazione: 100%

Area cortilizia: 15%

Posti Auto Scoperti: 100%

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto 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, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, provincia Ravenna, semestre: 1-2024, comune Solarolo, fascia extra urbana, zona rurale e frazioni minori, codice di zona R1 , riportante i prezzi delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq 800,00/1100,00

Ciò stante, si assume il seguente valore di mercato unitario, considerando in particolare la vetustà e la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione con area cortilizia €/mq 900,00
- posto auto scoperto €/mq 250,00

Viene richiesta al perito la stima del valore dell'indennità di occupazione delle unità in perizia e quindi, sulla base delle medesime considerazioni, si evidenziano i seguenti valori

- abitazione €/mq/mese 3,00
- posto auto scoperto €/mq/mese 1,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento (come espresso nel paragrafo "situazione occupazionale") e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare, come esposto in narrativa il compendio oggetto della procedura si trova in una zona interessata dalle alluvioni del maggio 2023 e, nella fattispecie, il livello dell'acqua rispetto al pavimento interno della abitazione ha raggiunto la quota di circa ml.1.50 danneggiando irreparabilmente la caldaia e l'unità esterna del climatizzatore. Al momento il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono ottenuti con una stufa a pellet.

L'acqua ha inoltre causato danni ad alcuni infissi interni, sono evidenti ammaloramenti degli intonaci interni ed esterni, residui depositi di fango nelle aree cortilizie.

Sulla base di questa situazione, le condizioni dell'immobile non si possono ritenere comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti e pertanto viene applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 20**%;** tale coefficiente verrà applicato anche ai valori di stima dell'indennità di occupazione.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, sono emerse difformità dai titoli edilizi, come segnalato nello specifico paragrafo, per cui si stima in Euro 9.000,00 il costo da sostenere per il ripristino dello stato legittimo

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

VALORE DI MERCATO

Come detto, si assume come riferimento il valore dell'abitazione con area cortilizia pari a €/mq. 900,00 mentre si considera € 250,00 il valore dei i posti auto scoperti

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

come segue:

valore abitazione	mq 136,00 x	€/mq	900,00	€	122.400,00
valore posto auto scoperto 1	mq 13,00 x	€/mq	250,00	€	3.250,00
valore posto auto scoperto 2	mq 13,00 x	€/mq	250,00	€	3.250,00
sommano				**€**	**128.900,00**
detrazioni per stato d'uso, manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	**-20%**			-€	25.780,00
restano				**€**	**103.120,00**
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo				€	-
restano				**€**	**103.120,00**
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				-€	9.000,00
restano				**€**	**94.120,00**
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	DA VALORE STIMATO -15,00%			-€	19.335,00
restano				**€**	**74.785,00**
valore da inserire nel bando[1]				**€**	**75.000,00**

[1]Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Ai fini della stima si assume il valore del canone di locazione dell'abitazione con area cortilizia pari a €/mq/mese 3,00 mentre si considera €/mq/mese 1,00 per i posti auto scoperti

Al totale così ottenuto si applica il coefficiente di deprezzamento per stato d'uso e manutenzione (danni da alluvione) come evidenziato in precedenza; i valori così ottenuti sono riepilogati nella tabella sottostante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

canone locazione abitazione	mq 136,00 x	€/mq	3,00	€	408,00
canone locazione posto auto scoperto 1	mq 13,00 x	€/mq	1,00	€	13,00
canone locazione posto auto scoperto 2	mq 13,00 x	€/mq	1,00	€	13,00
sommano				**€**	**434,00**
detrazioni per stato d'uso, manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	**-20%**			-€	86,80
restano				**€**	**347,20**
valore da inserire nel bando[1]				**€**	**350,00**

[1]Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

ED EVENTUALI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risulta proprietario dell'immobile pignorato:

_____, **proprietà 1/1**

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

Per le caratteristiche intrinseche del compendio, pur essendo possibile la divisione del compendio in lotti, creandone uno per la abitazione ed uno per i due posti auto, si ritiene anti economico procedere in tal senso in quanto privare l'abitazione delle suddette pertinenze ne determinerebbe una svalutazione non giustificata dalla somma eventualmente realizzabile con la vendita separata dei posti auto scoperti.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando per la completa descrizione ai capitoli precedenti, il compendio oggetto di valutazione si può così descrivere:

Piena proprietà di abitazione in villetta a schiera ed annessa area cortilizia e n.02 posti auto scoperti, in agro di Solarolo via Orticini n.2. La costruzione dell'edificio risale all'inizio degli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

anni 2000: essa è formata al piano terra da area cortilizia di pertinenza, ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, vano scala di collegamento al piano primo dove, sul disimpegno di sbarco della scala stessa, sono distribuite n.02 camere da letto ed un bagno. Dal disimpegno parte una scala a giorno con cui si raggiunge il secondo piano (soppalco) in cui sono allocati n. 02 ripostigli. Sono presenti opere realizzate senza titolo edilizio

ABITAZIONE INTERESSATA DAGLI EVENTI ALLUVIONALI DEL MAGGIO 2023

È stata presentata domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e presentazione della scheda tecnica descrittiva prot. n. 2328 del 13/04/2004, in luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Non è stato effettuato sopralluogo da parte dell'Ufficio preposto al controllo.

- Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 98, area cortilizia circa mq.51, n.02 posti auto scoperti mq. 13 cadauno
- Superficie lorda: abitazione mq. 128 circa,
- Superficie commerciale: abitazione con area cortilizia mq.136, posti auto scoperti mq. 13 cadauno

FORMAZIONE IN LOTTI

Si rimanda a quanto espresso al capitolo "DIVISIBILITA"

CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Il codice fiscale di _____, è il seguente: _____.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'immobile è occupato _____ (

, come risulta dal certificato di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Solarolo in data 19/09/2024:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA

Non è stata presentata istanza di proroga.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

CONCLUSIONI

Come già descritto, il bene è stato acquisito dall'esecutato in proprietà come bene personale.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Abitazione in villetta a schiera si tre piani fuori terra ai piani terra, primo e secondo con annessi due posti auto scoperti scoperti	**Piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Solarolo (RA), via Orticini n.2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo, Foglio 26, Particella 230 subb. 10, 13 e 14**
	Euro 75.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 16/11/2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Geom. Andrea MENELLI
(documento firmato digitalmente)

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione amministrativa
5. Documentazione ipotecaria
6. Tabella dei valori di riferimento
7. Titolo d'acquisto
8. Documentazione anagrafica
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Copia contratto di affitto
11. Comunicazione Ufficio Tributi Romagna Faentina
12. Allegato "A"

Firmato Da: ANDREA MENELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 99b050c0a48d4fa2cb7c9cd59ca3822

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009