

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE ON.DOTT.SAMUELE LABANCA		
* * *		LOTTO N.2
<u>INTEGRAZIONE PERITALE PER ESTENSIONE DEL</u>		N.16/2022 R.G.Es.
<u>PIGNORAMENTO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE</u>		<u>Udienza</u>
<u>IMMOBILIARE</u>		<u>Ore</u>
Promosso da:		<u>PERIZIA</u>
..... (C.F.91014960396) (Avv.)		<u>ANONIMA</u>
contro		
..... (C.F.....)		
* * *		
<u>LOTTO N. 2</u>		
<u>Identificazione catastale</u>		
I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:		
Comune di BAGNACAVALLO (Codice A547)-(RA) Catasto dei Fabbricati		
In ditta a : nato a Reggio Nell'Emilia (RE) il 27.05.1958,		
(C.F.....) diritto di proprietà per 1/1:		
*Foglio 72 Particella 59 subalterno 56 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 12		
mq., Indirizzo Via Alessandro Manzoni n..., piano T, "dati di superficie		
Totale mq.12, Rendita catastale €.37,18.		
Da ispezione presso la banca dati Catasto Terreni relativa a Comune di		
Bagnacavallo, Foglio 72, Particella 59 si rileva che l'immobile risulta censito		
quale Ente Urbano di mq. 2.490.		

<u>Consistenza e ubicazione degli immobili</u>		



Piena proprietà di posto auto scoperto esclusivo in area pertinenziale al

complesso edilizio denominato “*Palazzo Rusconi*” ubicato in zona centrale

del Comune di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. .. - Via Alessandro

Manzoni n....

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Posto auto scoperto P.T. mq. 12,00

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il posto auto

scoperto esclusivo sarà computato per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Posto auto scoperto P.T. => **mq 6,00**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 6,00

Confini

I beni immobili in oggetto confinano con ragioni stessa ditta intestata, parti

comuni, salvo altri se ve ne sono.

Proprietà'

..... nato a Reggio Nell'Emilia (RE) il 27.05.1958, (C.F.....)

diritto di proprietà per 1/1

Descrizione dei beni

Piena proprietà di posto auto scoperto esclusivo ubicato in area

pertinenziale al complesso edilizio denominato “*Palazzo Rusconi*” ubicato in

zona centrale del Comune di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. .. - Via

Alessandro Manzoni n....



Il posto auto scoperto ubicato nell'area di corte retrostante il corpo di fabbrica, risulta parzialmente materializzato in loco, dotato di dissuasore di parcheggio in metallo.

La pavimentazione è in ghiaino-terra.

Consistenza commerciale

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Posto auto scoperto P.T. mq. 12,00

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il posto auto scoperto esclusivo sarà computato per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Posto auto scoperto P.T. => **mq 6,00**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 6,00

Indagine Amministrativa

Da ricerca effettuata presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Bagnacavallo in riferimento ai beni immobili in oggetto, sono emersi i procedimenti edilizi di seguito riportati:

- Pratica Edilizia n. 33/2002 del 24/02/2002 – prot. 6336 del 24/04/2002 per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di complesso residenziale denominato “Palazzo Rusconi”, intestata a con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 254/2004 del 29/07/2004 – prot. 11126 del 29/07/2004 per variante alla Pratica Edilizia n. 33/2002, intestata a



..... con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 356/2004 del 20/09/2004 – prot. 13578 del 20/09/2004

per variante alla Pratica Edilizia n. 254/2004, intestata
a..... con sede in Bagnacavallo.

- Pratica Edilizia n. 4678/2005 del 23/03/2005 – prot. 115/05 AG per

comunicazione di fine lavori e domanda di agibilità richiesta da
..... con sede in Bagnacavallo.

NOTE: Si specifica che tale richiesta è relativa a tutte le unità immobiliari
esclusi i sub 73 e 74.

- Prot. n. 10560 del 15/02/2018 per Comunicazione di inizio lavori

asseverata per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad
abitazione, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 31493 del 29/05/2019.

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, si riscontra
una sostanziale congruenza.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e ulteriore valutazione a cura
del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli

Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl),
anche in ordine alla possibile riconducibilità, di eventuali difformità non

riscontrate, alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004
art.19 bis, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di

legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai
sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive

modificazioni, o, in subordine, procedere al ripristino dello stato dei luoghi
secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

In ultimo, si specifica che le planimetrie catastali dei beni trattati risultano



correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

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 22.02.2024)

All'esecutato, signor nato a Reggio nell'Emilia il 27 maggio 1958, codice fiscale, il bene è pervenuto, per acquisto dal signorinfra generalizzato, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio di Misano Adriatico (RN) in data 5 settembre 2019, repertorio n.15658/11225, debitamente registrato, trascritto a Ravenna in data 10 settembre 2019 ai numeri 16943/11440;

Atti pregiudizievoli

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 22.02.2024)

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 luglio 2005 ai numeri 18607/4272, per l'importo di euro 630.000,00, capitale euro 350.000,00, a favore della "Banca di Forlì Credito Cooperativo - Società Cooperativa" con sede a Forlì (FC), codice fiscale 00124950403,



contro, gravante sulle unità immobiliari identificate con i

subalterni **55, 56, 57, 73** e subalterno **3** (il cui frazionamento ha originato

l'attuale subalterno 79);

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in

data 9 agosto 2011 ai numeri 15754/3176, per l'importo di euro 468.000,00,

capitale euro 260.000,00, a favore della "Banca di Forlì Credito Cooperativo

- Società Cooperativa" con sede a Forlì (FC), codice fiscale 00124950403,

contro, gravante, fra l'altro, sulle unità immobiliari identificate

con i subalterni **36, 55, 56, 57, 73** e subalterno **3** (il cui frazionamento ha

originato l'attuale subalterno 79);

- **PIGNORAMENTO** trascritto a Ravenna in data 8 giugno 2023 ai numeri

11194/8096 a favore del "CONDOMINIO PALAZZO RUSCONI" con sede

a Bagnacavallo (RA), codice fiscale 91014960395, contro, gravante

su tutte le unità immobiliari sopra descritte.

Esistenza di parti comuni e servitù

Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del

Territorio di Ravenna relativo al bene trattato si evince:

-Fg.72-particella 59-sub.44-Bene comune non censibile (androne) ai sub.4-

5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-

34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-70-71-72-

73-74-79

-Fg.72-particella 59-sub.45-Bene comune non censibile (ascensore e

macchine ascensore) ai sub.4-5-6-11-12-13-14-15-72-73-79



-Fg.72-particella 59-**sub.50**-Bene comune non censibile (ingresso, vano scale, corridoio) ai sub.4-5-6-11-12-13-14-15-71-72-73-74-79)

-Fg.72-particella 59-**sub.52**-Bene comune non censibile (cortile interno) ai sub.4-5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-70-71-72-73-74-79

-Fg.72-particella 59-**sub.65**-Bene comune non censibile (vano biciclette) ai sub.4-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-66-70-71-72-73-74-79

Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al Custode (=Avv. i) in data 28.12.2023 alle ore 11,00, l'immobile risultava occupato da autovettura in assenza di titolo.

Tale circostanza è stata appurata dallo scrivente tramite ispezione presso l'Agenzia delle Entrate con PEC del 14/02/2024.

Informazioni generali

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo come da certificato allegato, si è appurato che:

(esecutato) Risulta nato il 27/05/1958 in Reggio nell'Emilia (RE) Atto N. 630 parte 1 serie A - anno 1958 - Comune di Reggio nell'Emilia (RE) (C.F.)

Risulta di stato libero.

Risulta residente iscritto all'indirizzo:



Piazzale Porta Schiavonia n. 20 - Interno: 7 - Comune Forlì (FC).

Effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate in ordine alla verifica sull'esistenza di contratti di locazione in essere, è, pervenuto riscontro ove si indica che a nome (C.F.), visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso.

Da accertamenti eseguiti presso l'Amministratore Condominiale pro-tempore Geom. di Bagnacavallo, si rileva che il sig., presenta una posizione debitoria, alla data odierna per il Lotto trattato, di:

- €. **498,12** relativi al posto auto scoperto Sub 56;

-La vendita dell'immobile non sarà soggetta ad I.V.A.

Stima del Lotto Unico Formato

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene 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,

stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di Procedura

Esecutiva, come segue:

Piena proprietà di posto auto scoperto esclusivo ubicato in area pertinenziale al complesso edilizio denominato "*Palazzo Rusconi*" ubicato in



zona centrale del Comune di Bagnacavallo, Via Armando Diaz n. 21 - Via

Alessandro Manzoni n.12.

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Posto auto scoperto P.T. mq. 12,00

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il posto auto scoperto esclusivo sarà computato per 1/2, ciò con le seguenti risultanze:

- Posto auto scoperto P.T. => mq 6,00

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 6,00

Valore del bene immobile =€. 7.600,00 (=€. Settemilaseicento/00)

