

TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Samuele Labanca

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

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 179 / 2021

**** ****

Il G.E. Dr. Samuele Labanca nominava il sottoscritto Bertoni Andrea, nato a Faenza il 15 novembre 1960 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 999 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

Il sottoscritto 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 Bagnacavallo) ed in data 28.07.2022 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonella Biagiotti, mi recai presso il bene posto in Comune di Bagnacavallo, Via Taroni n. 12.

Alla presenza dell'esecutata effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici dei locali (vedi verbale di sopralluogo).

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/nota trascrizione ed identificazione catastale attuale e verifica completezza documentazione;
- 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;

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

LOTTO 1

Immobile in BAGNACAVALLO, loc. Masiera Via TARONI n°12

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

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato abitativo (bifamiliare) costituita da un **appartamento sviluppato interamente al piano primo** di vani utili cinque più accessori, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto posto in Comune di Bagnacavallo, località Masiera Via Taroni n. 12 ed avente la seguente intestazione:

- **xxxx Piena proprietaria ESECUTATA**

Catasto Fabbricati

- **Foglio 35 Mappale 173 Sub. 4** – Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 5,5 - rendita €. 440,28 (unità abitativa p. primo)

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i **proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile**, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., **nonché sulla corte coperta e scoperta circostante**; non esiste un elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Catasto Terreni

L'intero stabile sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 35 Mappale 173 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 560.

Confini

Nord : Esterno

Sud : Esterno

Est : Esterno retro

Ovest : Esterno prospiciente strada pubblica

Storia catastale

Precedentemente alla Variazione del 07.05.1988 Prot.n. 1097/1988, l'unità abitativa risultava identificata al Foglio 35 Mappale 173 sub. 2 (si allega visura storica).

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

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio l'immobile era intestato ai Signori xxx quale nudo proprietario e xxx quale usufruttuaria.

A seguito di atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Palmieri del 28.04.2003 Rep.n. 294969, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 20.05.2003 al Reg.Part.n. 7168, i signori xxx, donavano il bene in questione a xxx, che ne acquisiva la piena proprietà dichiarando di essere nubile – si allega la copia conforme dell'atto. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

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

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta abitato dall'esecutata e dalla propria famiglia; si allega copia del certificato di residenza dell'esecutata.

Immobile DA LIBERARE al decreto di trasferimento.

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

4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE

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'esecutata.

Nella certificazione notarile depositata agli atti in data 20.01.2022 dal creditore procedente sono indicati i dati catastali attuali e storici del bene pignorato, mentre non risulta allegato il certificato dello stato civile dell'esecutata. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

*** **** **

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, nonché considerata la sua intestazione in piena proprietà all'esecutata, **si ritiene opportuno procedere all'individuazione di un LOTTO autonomo di vendita che sarà identificato come:**

LOTTO 1:

Piena proprietà di porzione di fabbricato abitativo (bifamiliare) costituita da un appartamento sviluppato interamente al piano primo di vani utili cinque più accessori, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto posto in Comune di Bagnacavallo, località Masiera Via Taroni n. 12.

Catasto Fabbricati

- Foglio 35 Mappale 173 Sub. 4 – Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 5,5 - rendita €.
440,28 (unità abitativa p. primo)

*Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i **proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile**, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., **nonché sulla corte coperta e scoperta circostante**; non esiste un elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna.*

Catasto Terreni

L'intero stabile sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 35

Mappale 173 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 560.

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

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:

- * Scala esterna di accesso mq. 7,50
- * Abitazione p. 1° mq.112,20
- * Balcone p. 1° mq. 7,00

Descrizione

Il fabbricato residenziale a tipologia bifamiliare, in cui sorge la porzione abitativa in oggetto, si sviluppa su due piani fuori terra con annessi servizi sul retro e corte scoperta circostante ed ha accesso diretto dalla pubblica via al civico 12, attraverso due passaggi pedonali ed uno carrabile.

L'unità immobiliare pignorata (int.2), è accessibile attraverso la corte scoperta comune e tramite una scala esterna esclusiva si raggiunge il piano primo composto da un balcone, un ingresso/disimpegno, una cucina (con caminetto), un soggiorno, tre camere da letto, un servizio igienico, ed un ripostiglio, il tutto in uno stato di conservazione e manutenzione buono sia a livello di finiture interne che di dotazioni impiantistiche ed igienico sanitarie.

Il bene sorge in località Masiera, piccola frazione del comune di Bagnacavallo dal quale dista circa 7 km (il fiume Senio la separa dal vicino comune di Fusignano), di discreta fattura risultano le costruzioni limitrofe, per le attività commerciali ed i servizi per le utenze domestiche, bisogna spostarsi nei paesi limitrofi (Bagnacavallo-Lugo); completa la dotazione di utenze (gas, luce, acqua, telefono) e discreta la possibilità di parcheggio lungo il bordo stradale.

Il fabbricato residenziale è realizzato con struttura portante in muratura, orditura orizzontale e copertura in latero-cemento, tramezzature interne non portanti in laterizio; presenta inoltre docce e pluviali in rame, tapparelle in pvc, inferriate in ferro, zanzariere e pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato.

La corte scoperta comune che circonda lo stabile risulta completamente recintata con muretto in c.a. e rete metallica/ringhiera in ferro sul fronte strada e rete metallica sui restanti lati. Presenta percorsi pedonali/marciapiedi e percorsi carrabili in cemento, il resto è mantenuto a giardino.

Caratteristiche di finitura dell'APPARTAMENTO

- Portoncino di ingresso blindato;
- Infissi alle finestre/portefinestre in pvc e vetro-camera;
- Porte interne in legno;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina;
- Pavimentazione in gress nel balcone e parapetto di contenimento in ringhiera metallica;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante, da verificare ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radianti in acciaio e caldaia murale funzionante a gas metano posta nel locale ripostiglio, il tutto da verificare ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system.

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

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 10.11.2022 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxxx, contro xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **06.12.2021 Reg.Part. 18023, gravante la piena proprietà del bene di cui al Lotto 1**, nonché il Lotto 2;

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **14.10.2003 Reg.Part. 4851** per €. 81.000,00 a favore di xxx, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 20 (debito originario €. 45.000,00), concesso con atto Notaio Palmieri dell'08.10.2003 Rep.n. 302406, contro xxxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al Lotto 1**, nonché il Lotto 2;

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **26.10.2012 Reg.Part. 2636** per €. 97.500,00 a favore di xxx, a garanzia di apertura di credito per un capitale di €. 65.000,00, concesso con atto Notaio Argelli Marisa del 22.10.2012 Rep.n. 41174/12830, contro xxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al Lotto 1**.

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

8) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnacavallo, sono emersi i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 84 del 23.04.1966 (Prot.n. 2352/66) a nome di xxx, per la costruzione di casa urbana, in Masiera di Bagnacavallo;
- Abitabilità del 02.07.1969;
- Concessione edilizia n. 44 dell'11.06.1985 (prot.n. 6390) a nome di xxx per ampliamento e modifica di fabbricato urbano;
- Autorizzazione edilizia di Variante in corso d'opera Prot.n. 10778 del 19.12.1985 a

nome di xxx, per modifica di fabbricato urbano;

- Autorizzazione edilizia di seconda Variante in corso d'opera Prot.n. 2649 del 26.05.1987 a nome di xxx, per modifica di fabbricato urbano;
- Abitabilità del 30.01.1990.

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, 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 non corrispondenze.

Anche le planimetrie catastali, allegate all'abitabilità del 1990, risultano sostanzialmente corrispondenti. Il bene pare risulti giustamente inserito in mappa.

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

9) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, in base al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) Unione Bassa Romagna – Comune di BAGNACAVALLO adottato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 28.04.2011, pubblicato nel B.U.R. il 18.07.2012 n. 127 e succ. varianti ecc. – Tavola 1 BC2 il bene rientra tra gli :

- AUC.4 – “Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle frange urbane” Art. 4.2.4 NdA.

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

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

L'esecutata ha acquisito la piena proprietà del bene a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Palmieri del 28.04.2003 Rep.n. 294969, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 20.05.2003 al Reg.Part.n. 7168, ove dichiarava di essere nubile. In data 15.07.2007 l'esecutata si è spostata a Bagnacavallo (vedi

certificato anagrafico di matrimonio).

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

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 località Masiera, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia,* possa essere stimata la seguente valutazione:

* Scala di accesso	mq.	7,50 x 1/3 x €.	960,00/mq. =	€.	2.400,00
* Abitazione p.1°	mq.	112,20 x €.	960,00/mq. =	€.	107.712,00
* Balcone p.1°	mq.	7,00 x ½ x €.	960,00/mq. =	€.	3.360,00
* quota parti comuni a forfait				€.	<u>3.000,00</u>
Sommano in totale				€.	116.472,00

Alla luce di quanto sopra esposto, senza dimenticare l'andamento del mercato immobiliare, che nonostante stia dando segnali di ripresa conta ancora una fase critica delle vendite, **tenuto conto 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**, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **DA LIBERARE al decreto di trasferimento**, 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 in misura forfettaria predeterminata di un 10%, portando il valore finale di stima pari ad **€. 105.000,00 (centocinquemilaeuro/00)**

Valore di stima LOTTO 1.

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

LOTTO 2

Autorimessa in BAGNACAVALLO, loc. Masiera Via TARONI n°12

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

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di vano autorimessa al piano terra posta sul retro di stabile abitativo (bifamiliare) sito in Comune di Bagnacavallo, località Masiera Via Taroni n. 12 ed avente la seguente intestazione:

- xxx **Comproprietaria per la quota indivisa pari ad 1/2 ESECUTATA**
- xxx Comproprietario per la quota indivisa pari ad 1/2 (ESTRANEO ALLA PROCEDURA)

Catasto Fabbricati

- **Foglio 35 Mappale 173 Sub. 5** – Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 31 - rendita €. 96,06 (autorimessa p. terra)

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i **proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile**, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., **nonché sulla corte coperta e scoperta circostante**; non esiste un elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Catasto Terreni

L'intero stabile sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 35 Mappale 173 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 560.

Confini

Nord : Altra U.I.

Sud : Esterno retro

Est :Altra U.I. ed esterno retro

Ovest : Esterno

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

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio l'immobile era intestato ai Signori xxx quale nudo proprietario e xxx quale usufruttuaria.

A seguito di atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Palmieri del 28.04.2003 Rep.n. 294969, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 20.05.2003 al Reg.Part.n. 7168, i signori xxx, donavano ciascuno la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e di usufrutto a xxx, la quale accettava la comproprietà del bene per la quota di $\frac{1}{2}$, dichiarando di essere nubile – si allega copia conforme dell'atto.

Ne derivava pertanto la seguente intestazione:

xxx comproprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$

xxx nudo proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$

xxx usufruttuaria per la quota di $\frac{1}{2}$

Con la morte della sig.ra xxx avvenuta il 01.04.2014, avveniva il consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà e ne derivava l'attuale intestazione.

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

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato è utilizzato dall'esecutata e dalla propria famiglia, nonché dal sig. Gaspare Magnani in qualità di comproprietario.

Immobile DA LIBERARE al decreto di trasferimento.

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

4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE

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'esecutata.

Nella certificazione notarile depositata agli atti in data 20.01.2022 dal creditore procedente sono indicati i dati catastali attuali e storici del bene pignorato, mentre non risulta allegato il certificato dello stato civile dell'esecutata. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, nonché considerata la sua intestazione in comproprietà all'esecutata, **si ritiene opportuno procedere all'individuazione di un LOTTO autonomo di vendita che sarà identificato come:**

LOTTO 2:

Quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 di vano autorimessa al piano terra posta sul retro di stabile abitativo (bifamiliare) sito in Comune di Bagnacavallo, località Masiera Via Taroni n. 12.

Catasto Fabbricati

***- Foglio 35 Mappale 173 Sub. 5 – Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 31 - rendita €.
96,06 (autorimessa p. terra)***

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i **proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile**, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., **nonché sulla corte coperta e scoperta circostante**; non esiste un elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna.

Catasto Terreni

L'intero stabile sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 35 Mappale 173 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 560.

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

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:

* Autorimessa p. T mq. 30,00 (Hmin = 2,60 ml. – Hmax = 3,14 ml.)

Descrizione

Il vano autorimessa sorge sul retro del fabbricato residenziale bifamiliare (in cui sorge anche il Lotto 1) avente accesso diretto dalla pubblica via al civico 12, attraverso due passaggi pedonali ed uno carrabile.

E' accessibile attraverso la corte scoperta comune, si compone di un unico ambiente, (comunicante con il resto dei servizi abitativi - estranei alla presente procedura), e si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione modesto; è realizzato in struttura prefabbricata in c.a. e manto di copertura in eternit.

Caratteristiche di finitura dell'AUTORIMESSA

- Portoncino e basculante di ingresso in lamiera;
- Infissi alle finestre in ferro e vetro semplice;
- Pavimentazione in battuto di cemento.

Il bene sorge in località Masiera, piccola frazione del comune di Bagnacavallo dal quale dista circa 7 km (il fiume Senio la separa dal vicino comune di Fusignano), di discreta fattura risultano le costruzioni limitrofe, per le attività commerciali ed i servizi per le utenze domestiche bisogna spostarsi nei paesi limitrofi (Bagnacavallo-Lugo); completa la dotazione di utenze (gas, luce, acqua, telefono) e discreta la possibilità di parcheggio lungo il bordo stradale.

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

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 10.11.2022 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxx, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **06.12.2021 Reg.Part. 18023, gravante la comproprietà per la quota indivisa pari ad 1/2 del bene di cui al Lotto 2**, nonché il Lotto 1;

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **14.10.2003 Reg.Part. 4851** per €. 81.000,00 a favore di xxx, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 20 (debito originario €. 45.000,00), concesso con atto Notaio Palmieri dell'08.10.2003 Rep.n. 302406, contro xx, **gravante la comproprietà per la quota indivisa pari ad 1/2 del bene di cui al Lotto 2**, nonché il Lotto 1;

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

8) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnacavallo, sono emersi i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 84 del 23.04.1966 (Prot.n. 2352/66) a nome di xxx, per la costruzione di casa urbana, in Masiera di Bagnacavallo;
- Abitabilità del 02.07.1969;
- Concessione edilizia n. 44 dell'11.06.1985 (prot.n. 6390) a nome di xxx per ampliamento e modifica di fabbricato urbano;
- Autorizzazione edilizia di Variante in corso d'opera Prot.n. 10778 del 19.12.1985 a nome di xxx, per modifica di fabbricato urbano;
- Autorizzazione edilizia di seconda Variante in corso d'opera Prot.n. 2649 del 26.05.1987 a nome di xxx, per modifica di fabbricato urbano;

- Abitabilità del 30.01.1990.

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

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima variante prot.n. 2649/87, eseguite in corso d'opera ai titoli edilizi, rientranti nella Tolleranza Art. 19 bis comma 1 ter della L.R. n. 23/2004, accertate dai funzionari dell'amministrazione comunale in fase di sopralluogo di rilascio dell'abitabilità del 30.01.1990. Le planimetrie catastali, allegate alla anzi detta abitabilità, risultano difatti corrispondenti. Il bene pare risulti giustamente inserito in mappa.

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

9) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, in base al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) Unione Bassa Romagna – Comune di BAGNACAVALLO adottato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 28.04.2011, pubblicato nel B.U.R. il 18.07.2012 n. 127 e succ. varianti ecc. – Tavola 1 BC2 il bene rientra tra gli :

- AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle frange urbane” Art. 4.2.4 NdA.

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

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

L'esecutata ha acquisito la piena proprietà del bene a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Palmieri del 28.04.2003 Rep.n. 294969, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 20.05.2003 al Reg.Part.n. 7168, ove dichiarava di essere nubile. In data 15.07.2007 l'esecutata si è spostata a Bagnacavallo (vedi certificato anagrafico di matrimonio).

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

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 località Masiera, per locali autorimessa aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia, possa essere stimata la seguente valutazione:*

* Autorimessa p.T	mq. 30,00 x €.	450,00/mq. =	€.13.500,00
* quota parti comuni a forfait			<u>€. 2.500,00</u>
Sommano in totale			€.16.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto, senza dimenticare l'andamento del mercato immobiliare, che nonostante stia dando segnali di ripresa sconta ancora una fase critica delle vendite, **tenuto conto 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**, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **DA LIBERARE al decreto di trasferimento**, 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 in misura forfettaria predeterminata di un 10%, portando il valore finale di stima pari ad €. 14.000,00 (*quattordicimilaeuro/00*)
Valore di stima della piena proprietà.

Dovendo relazionare la valutazione testè ricavata, al valore del cespite immobiliare oggetto di pignoramento e precisamente alla **quota di comproprietà indivisa pari a 1/2 in capo all'esecutata**, avremo:

€. 14.000,00 x 1/2 = €. **7.000,00** (*settemilaeuro/00*) **Valore di stima del LOTTO 2 ovvero**

della quota di immobile pignorata pari a ½.

Si conclude precisando che, stante la scarsissima appetibilità commerciale delle quote di comproprietà indivisa (se non all'interno del ristretto contesto familiare) in particolare nel caso in questione il bene è a servizio di un fabbricato residenziale bifamiliare, nonchè per un pieno recupero dei valori di libero mercato del bene in questione, occorrerà che i creditori valutino se procedere ad un preliminare giudizio di divisione per la vendita della piena proprietà dell'immobile.

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

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, li 21.11.2022

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale di sopralluogo;
- 2 – Provenienza;
- 3 – Certificati di residenza/stato civile esecutato;
- 4 - Gravami da visure presso Conservatoria Ravenna;
- 5 – Atti amministrativi abilitativi;

ALLEGATI per ogni SINGOLO LOTTO:

- 6 - Identificazione catastale;
- 7 - Documentazione fotografica;
- 8 – Descrizione sommaria Lotto 1;
- 9 – Descrizione sommaria Lotto 2 (quota);
- 10 – Descrizione sommaria Lotto 2 (intero);
- Istanza di liquidazione