

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. ALESSANDRO FAROLFI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 156/2019

promosso da:



Contro

XXX e XXX

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Paolo Gilotta, con decreto datato 20/02/2020, nominava lo scrivente Ing. Giovanni Ceccarelli con studio in Ravenna via Ignazio Sarti, 7 Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale accettava l'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari, l'anagrafe e l'Ufficio tecnico dell'edilizia Comune di Casola Valsenio (RA), espone quanto segue.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- SPESE CONDOMINIALI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/09/2019 al numero 11285 del Registro Particolare e al numero 16753 del Registro Generale a favore del Procedente XXX con sede in Piazzetta Monte n.1 - Verona sui seguenti beni immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casola Valsenio (RA)

- Foglio 20, particella 22, sub.11, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 426,08, via Roma n.72 piano T;
 - Foglio 20, particella 22, sub.12, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 322,79, via Roma n.72 piano 1;
 - Foglio 20, particella 22, sub.13, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 290,51, via Roma n.72 piano 2;
 - Foglio 20, particella 1182, sub.2, categoria c/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 69,31, via Roma n.70 piano T;
 - Foglio 20, particella 1182, sub.5, categoria c/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 81,91, via Roma n.70 piano T;
 - Foglio 20, particella 1182, sub.6, categoria c/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 16 mq rendita € 50,41, via Roma n.70 piano T;
- intestati a
- XXX, per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale,
 - XXX per la quota di $\frac{2}{4}$ bene personale;
 - XXX, per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime comunione legale dei beni con XXX.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Compendio immobiliare, costituito da 3 abitazioni e n.3 box auto, sito nel Comune di Casola Valsenio (RA), Via Roma n.70 e 72. I garage si trovano in un corpo di fabbrica a sé stante, all'interno di corte interna comune al fabbricato del quale fanno parte le tre abitazioni. La conformazione del compendio si presta alla suddivisione in più lotti immobiliari, essendo tre appartamenti distinti e tre garage anch'essi distinti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Casola Valsenio (RA):

LOTTO 1

- Foglio 20, particella 22, sub.11, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 426,08, via Roma n.72

piano T;

LOTTO 2

-Foglio 20, particella 22, sub.12, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 322,79, via Roma n.72 piano 1;

LOTTO 3

- Foglio 20, particella 22, sub.13, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 290,51, via Roma n.72 piano 2;

LOTTO 4

- Foglio 20, particella 1182, sub.2, categoria c/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 69,31, via Roma n.70 piano T;

LOTTO 5

- Foglio 20, particella 1182, sub.5, categoria c/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 81,91, via Roma n.70 piano T;

LOTTO 6

- Foglio 20, particella 1182, sub.6, categoria c/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 16 mq rendita € 50,41, via Roma n.70 piano T.

Il terreno sopra al quale insistono i fabbricati di categoria catastale A/3 di cui sopra è distinto al Catasto Terreni del Comune di Casola Valsenio (RA) al Foglio 20 particella 22 ente urbano are 5 ca 30.

Il terreno sopra al quale insistono i fabbricati di categoria catastale C/6 di cui sopra è distinto al Catasto Terreni del Comune di Casola Valsenio (RA) al Foglio 20 particella 1182 ente urbano are 00 ca 85.

PROPRIETÀ

- XXX, per la quota di $\frac{1}{4}$ (dico un quarto) in regime di comunione legale,

- XXX, per la quota di $\frac{2}{4}$ (dico due quarti) bene personale;

- XXX, per la quota di $\frac{1}{4}$ (dico un quarto) in regime comunione legale dei beni con XXX.

XXX e Haddadi Houda risultano residenti nel Comune di Casola Valsenio (RA) in via Giuseppe Cenni n.6/A, assieme a XXX nato a Imola il 18/08/2008 e XXX nata a Bologna il 13/08/2013.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati corrispondono all'identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Si trascrive quanto riportato nell'atto dell'atto tra vivi / divisione a stralcio registrata presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/03/2013 al numero 2800 del Registro Particolare e al numero 4089 del Registro Generale:

“Ai sensi dell'art.1062 c.c., si intendono costituite tutte le servitù di sporto, aria, luce, stillicidio, fognatura, attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, elettricità, canne fumarie e quant'altro nascente dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte i beni in oggetto di un unico complesso immobiliare”.

CONFINI

Per i lotti da 1 a 3

Ragioni XXX, ragioni XXX, salvo altri.

Per i lotti da 3 a 6

Ragioni XXX ragioni XXX salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Per tutti i lotti

I beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono pervenuti agli attuali proprietari con atto per causa di morte / accettazione tacita di eredità registrato presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/03/2013 al numero 2799 del Registro Particolare e al numero 4088 del Registro Generale e con atto tra vivi / divisione a stralcio registrata presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/03/2013 al numero 2800 del Registro Particolare e al numero 4089 del Registro Generale. I Signori XXX e XXX dichiararono di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Per tutti i lotti

Si vedano Ispezioni Ipotecarie in allegato.

REGIME FISCALE

Per tutti i lotti

La vendita dei beni sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili sono stati edificati in data anteriore il 01/09/1967.

Successivamente sono stati oggetto di interventi autorizzati con le seguenti pratiche edilizie depositate presso lo Sportello Edilizio del Comune di Casola Valsenio:

- Autorizzazione di costruzione pratica n.38 Prot.n.56 del 24/08/1977 per demolizione e ricostruzione di tetto sovrastante autorimessa;
- Concessione n.19 anno 1980 per attività edilizia di sistemazione fognature, intonaci e tinteggiatura esterna, demolizione e ricostruzione di tetto, demolizione e rifacimento tramezzi, pavimenti e rifacimento bagno Prot.45 U.T. del 10/05/1980 a cui ha fatto seguito attestato di ultimazione lavori in data 14/07/1982
- Comunicazione per esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria – legge 47 del 28/02/85 art.26 prot.152 del 24/10/1987 e dichiarazione di fine lavori del 01/03/1988;
- Pratica Denuncia di inizio attività edilizia prot.n.27/UT D.I.A. del 09/12/1997 per lavori di tinteggiatura interna, risanamento di tratti di muratura interna, tracce in muratura per impianti idrico sanitari termici;
- Pratica Denuncia di inizio attività edilizia prot.n.2/UT D.I.A. del 23/01/1998 per revisione impianti tecnologici

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 1 marzo 2021 il CTU assieme al suo assistente XXX , alla presenza dell'esecutato XXX, ci è stato comunicato che :

- Il Lotto 1 risulta al momento disabitato

- Il Lotto 2 risulta abitato da XXX
- Il Lotto 3 risulta abitato dalla Sig.ra XXX
- Il Lotto 4 risulta in uso alla sig.XXX
- Il Lotto 5 risulta in uso al sig.XXX
- Il Lotto 6 risulta in uso al sig.XXX

L'esecutato ha comunicato che gli inquilini solo li in affitto , alla nostra domanda di esibire i contratti , non sono stati esibiti .

Ho fatto richiesta esistenza contratti di locazione all'Agenzia Entrate in data 12/03/2020 e sollecitati in data 26/02/2021 al momento dell'invio della presente non ho ancora ricevuto risposta in merito. Qualora dovessi ricevere nei termini risposta dall'ufficio competente, provvederò ad inviare comunicazione al Giudice.

SPESE CONDOMINIALI

Bene non facente parte di condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 01/03/2021.

LOTTO 1

Abitazione con accesso dal piano terra composto da scala, terrazzo, ingresso, cucina, sala pranzo, antibagno – bagno, corridoio e n.3 camere.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle.

La porta di accesso dall'esterno è del tipo blindato, mentre le porte interno sono in legno.

Gli infissi sono in legno dotati di vetro singolo e tapparelle in pvc, fatta eccezione di quelli del bagno che sono realizzati in alluminio con vetrocamera.

È dotata di impianto elettrico e di riscaldamento, non è presente l'impianto di climatizzazione.

LOTTO 2

Abitazione (P.T -1) composto da ingresso, cucina, soggiorno, antibagno – bagno, corridoio e n.2 camere.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle.

La porta di accesso dall'esterno è del tipo blindato, mentre le porte interno sono in legno.

Gli infissi sono in legno dotati di vetro singolo e tapparelle in pvc

È dotata di impianto elettrico e di riscaldamento, non è presente l'impianto di climatizzazione.

LOTTO 3

Abitazione (P.T -1-2) composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.2 camere, bagno e terrazzo, oltre a sottotetto avente altezza minima 0,80 m ed altezza massima 3,00 m.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle.

La porta di accesso dall'esterno è del tipo blindato, mentre le porte interno sono in legno.

Gli infissi sono in legno dotati di vetro singolo e tapparelle in pvc

È dotata di impianto elettrico e di riscaldamento, non è presente l'impianto di climatizzazione.

LOTTO 4

Box auto ubicato nella corte interna.

L'accesso avviene tramite portone in legno a due ante ad apertura manuale.

Il box ha altezza minima 3,35 m e altezza massima 4,30 m.

LOTTO 5

Box auto ubicato nella corte interna.

L'accesso avviene tramite portone in legno a due ante ad apertura manuale; all'interno è altresì presente un locale sgombero.

Il box ha altezza minima 3,30 m e altezza massima 4,30 m.

LOTTO 6

Box auto ubicato nella corte interna.

L'accesso avviene tramite portone in legno a due ante ad apertura manuale.

Il box ha altezza 4,30 m.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei beni in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Lotto 1

Abitazione 91,74 mq

Balcone 10,60 mq x 0,3 = 3,20 mq

Totale 94,24 mq. * 830,00 Euro / Mq. = Euro 78.800,20

Va ridotto forfetariamente del 15% = Euro 66980,17 arrotondato a **Euro 67.000,00**

Lotto 2

Abitazione 106,35 mq* 830,00 Euro/ Mq. = Euro 88270,50

Va ridotto forfetariamente del 15% = Euro 75029,92 arrotondato a **Euro 75.000,00**

Lotto 3

Abitazione 94,65 mq

Balcone 11,70 mq x 0,3 = 3,51 mq

Sottotetto 94,65 mq x 0,50 = 47,32 mq

Totale 145,48 Mq. *830 Euro / Mq. = Euro 120.748,40

Va ridotto forfetariamente del 15% = Euro 102.636,14 arrotondato a Euro 102.500,00

Lotto 4

Garage 22,86 mq *550 Euro / Mq. = Euro 12.573

Va ridotto forfetariamente del 15% = Euro 10.687,05 arrotondato a Euro 10.500,00

Lotto 5

Garage 30,75 mq * 550,00 Euro / Mq. = Euro 16.912,50

Va ridotto forfetariamente del 15% = Euro 14.375,62 arrotondato a Euro 14.000,00

Lotto 6

Garage 18,96 mq* 550,00 Euro / Mq. = Euro 10.428,00

Va ridotto forfetariamente del 15% = Euro 8.863,80 arrotondato a Euro 9.000,00

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori forniti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate” e alle informazioni esperite presso gli operatori settoriali, 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 e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

Lotto 1 - Valore Euro 67.000,00

Lotto 2 - Valore Euro 75.000,0

Lotto 3 - Valore Euro 102.500,00

Lotto 4 – Valore Euro 10.500,00

Lotto 5- Valore Euro 14.000,00

Lotto 6- Valore Euro 9.000,00

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

Con Osservanza

Ravenna, 12/03/2021

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giovanni Ceccarelli

Allegati:

- *Documentazione fotografica*
- *Documentazione catastale*
- *Ispezioni ipotecarie*
- *Certificato anagrafico*
- *pratiche edilizie*