

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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 11/2015

promosso da:

XXX

contro:

XXX e XXX

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Alessandro Farolfi, chiedeva allo scrivente ing. Franco Errani con studio in Ravenna via Zagarelli alle Mura n.50/B, Consulente Tecnico d'Ufficio di procedere alla stima dei beni personali dei Signori XXX e XXX, il quale accettava.

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 del territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari e l'Ufficio tecnico dell'edilizia del Comune di Cervia, 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
- SPESE CONDOMINIALI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 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 superficiaria commerciale dei beni.

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna in data 20/01/2015 articolo 557, a favore del

PROCEDENTE:

XXX

Sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia

- Foglio 3, particella 31, sub.12, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq, Rendita € 58,51, Via Romea Nord n.215, piano T;
- Foglio 3, particella 31, sub.13, categoria C/3, classe 2, consistenza 104 mq, superficie catastale 134 mq, Rendita € 504,89, Via Romea Nord n.215, piano T-1;
- Foglio 3, particella 31, sub.14, categoria C/3, classe 2, consistenza 375 mq, superficie catastale 399 mq, Rendita € 1.820,51, Via Romea Nord n.215, piano S1-T.

Beni intestati a:

XXX, Proprietà in regime di comunione dei beni;

XXX Proprietà in regime di comunione dei beni.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Gli immobili sono ubicati all'interno del Comune di Cervia, località Savio, via Romea n.213.

Si tratta di un immobile composto da 4 piani (piano sottostrada, piano terra, piano primo, piano sottotetto).

Ad oggi la conformazione degli immobili attuale è la seguente:

Piano terra composto da due distinte unità immobiliari:

- Ufficio

- Abitazione, la quale si sviluppa anche al piano sottostrada.

Piano primo composto da tre distinte:

n.3 unità immobiliari adibite ad abitazione ed una ad ufficio.

Piano sottotetto composto da più stanze.

Al piano sottostrada è altresì presente un locale con accesso da scala esterna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Di seguito gli estremi catastali così come da atto di pignoramento; i dati non corrispondono allo stato dei luoghi, per via delle modifiche eseguite negli anni.

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia:

- Foglio 3, particella 31, sub.12, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq, Rendita € 58,51, Via Romea Nord n.215, piano T;
- Foglio 3, particella 31, sub.13, categoria C/3, classe 2, consistenza 104 mq, superficie catastale 134 mq, Rendita € 504,89, Via Romea Nord n.215, piano T-1;
- Foglio 3, particella 31, sub.14, categoria C/3, classe 2, consistenza 375 mq, superficie catastale 399 mq, Rendita € 1.820,51, Via Romea Nord n.215, piano S1-T.

Il fabbricato insiste sul terreno distinto al Catasto terreni Comune di Cervia Foglio 3 particella 31 Ente Urbano are 30 ca 35.

PROPRIETÀ

XXX, Proprietà in regime di comunione dei beni;

XXX, Proprietà in regime di comunione dei beni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati non corrispondono all'identificazione catastale.

Le unità immobiliari attualmente esistenti non risultano accatastate al Catasto Fabbricati.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'elaborato planimetrico catastale viene indicato il foglio 3 particella 31 sub.5 come corte comune a tutti i subalterni del complesso immobiliare.

CONFINI

Il fabbricato oggetto della presente relazione confina con corte comune, ragioni XXX, ragioni XXX/ XXX, salvo altri.

SPESE CONDOMINIALI

Bene non facente parte di condominio.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione sono divenuti proprietà dei signori XXX e XXX (in regime comunione legale dei beni) con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio in Cervia Dr. XXX in data 03/05/1984 n.60573, trascritto all' Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al numero 5955 del Registro Generale e al numero 4316 del Registro Particolare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato notarile ed Ispezioni Ipotecarie in allegato.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Sono state depositate presso lo Sportello Edilizia del Comune di Cervia le seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di costruire n.55/294 del 2001 e Relativa Variante Permesso di Costruire n.701 del 29/06/2004.

Dagli archivi del Comune di Cervia non risulta pratica di richiesta di conformità edilizia – agibilità.

Di seguito vengono indicate le difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con il Permesso di Costruire n.701 del 29/06/2004.

Piano terra: sono state eseguite opere in difformità a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.701 del 29/06/2004.:

- L'area prevista per i posti auto è stata utilizzata per ottenere l'ufficio ubicato al piano terra più ampio rispetto al progetto approvato dal Comune di Cervia
- la superficie del garage previsto al piano terra in adiacenza al suddetto ufficio è stata anch'essa destinata all'ufficio stesso.

Occorre concordare intervento a sanatoria con il Comune di Cervia;

tenendo anche conto che i posti auto non realizzati come da progetto, per ottenere l'unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra più ampia, devono essere previsti, eventualmente anche sfruttando la corte comune (sub.5).

L'abitazione al piano terra è stata realizzata come da progetto di cui al Permesso di Costruire n.701 del 29/06/2004.

Piano primo: le unità immobiliari al piano primo risultano realizzate come da progetto autorizzato dal Comune di Cervia con Permesso di Costruire n.701 del 29/06/2004.

Piano sottotetto: al piano sottotetto (altezza la colmo 2,86 m, altezza minima 0,40 m) sono state realizzate n.5 stanze e finestre “a tetto”, al posto del vano sottotetto comune previsto nel progetto di cui al Permesso di Costruire n.701 del 29/06/2004.

Le unità immobiliari create non risultano accatastate al Catasto Fabbricati.

Le difformità sopraelencate sono evidenziate in apposito elaborato grafico allegato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'ufficio al piano terra viene utilizzato come sede dell'Agenzia immobiliare “XXX” da parte della signora XXX.

Per i restanti immobili non esistono contratti di locazione in essere registrati presso l'Agenzia Entrate (si allega Ispezione), ma risultano abitati. Sono stati forniti da parte della proprietà “Contratti di locazione ad uso abitativo in natura transitoria” per n.2 immobili ubicati al piano primo e per un immobile ubicato al piano terra.

DESCRIZIONE DEL BENE

Sopralluogo eseguito in data 14/01/2021.

Rispetto a quanto attualmente identificato nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento, la conformazione dei beni è difforme.

Il complesso immobiliare si presenta così:

Piano terra composto da due distinte unità immobiliari:

- Ufficio
- Abitazione, la quale si sviluppa anche al piano sottostrada.

Piano primo composto da tre n.3 unità immobiliari adibite ad abitazione ed una ad ufficio.

Piano sottotetto composto da più stanze.

Al piano sottostrada è altresì presente un locale con accesso da scala esterna.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in pvc dotati di vetro doppio.

Sono presenti gli impianti elettrici, termo – idro sanitari e climatizzazione.

Lo stato di conservazione degli immobili è buono.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Primo terra circa mq 203,31

Portico mq $8,69 \times 0,1 =$ mq 0,87

Piano primo circa mq 188,82

Terrazza mq $23,18 \times 0,3 =$ mq 6,95

Piano sottostrada collegato ad abitazione piano terra circa mq 15,00

Locale piano sottostrada con accesso da scala esterna: circa mq 20,00

Sottotetto: circa mq $23,00 \times 0,50 =$ mq 11,50

Totale mq 446,45

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori dell'“*Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*”, 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:

$Mq\ 446,45 \times €/mq\ 960,00 = €\ 428.592,00$ - riduzione forfettaria del 15% = € 364.303,20

Per rendere l'immobile nel suo stato attuale conforme alla normativa edilizia e catastale occorre redigere apposite pratiche edilizie e catastali. Il sottoscritto ritiene pertanto opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 5%:

$€\ 364.303,20 - 5\% = €\ 346.088,04$ arrotondato a **€ 346.000,00**

(euro trecentoquarantaseimila/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

18/03/2021

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Franco Errani

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificazione notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Ispezione contratti di locazione Agenzia Entrate della Provincia di Ravenna
- Permesso di costruire anno 2004
- Elaborato grafico con evidenziate le difformità