

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 20/2021 R.G.E.

PROMOSSO DA

.....
CONTRO

.....
Udienza del 08.06.2022 ore 10.00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

C.so A. Saffi n.48 – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 20/2021

Udienza del 08.06.2022 ore 10.00

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare.

Tenuto conto che per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la documentazione ipocatastale fornita dal precedente appare sufficiente e idonea, per rispondere ai quesiti in oggetto, il tecnico incaricato per la stima opererà secondo i seguenti indirizzi:

- A. DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN LOTTI (Quesiti n. 19, 21)
- C. CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito n. 2)
- D. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2)
- E. CONFINI (Quesito n. 2)
- F. CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE CATASTALE / ATTO PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- G. PROPRIETÀ (Quesiti nn. 3, 22, 23)
- H. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO (Quesiti nn. 7, 24, 25)
- I. REGIME PATRIMONIALE (Quesito n. 23)
- J. PROVENIENZA (Quesito n. 4)
- K. PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn. 4, 6, 8, 9, 10, 15)
- L. ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti nn. 4, 6)
- M. CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 5)
- N. INDAGINE AMMINISTRATIVA, REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Quesiti n. 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17)
- O. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE (Quesito n. 20)
- P. CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Quesito n. 18)

A - DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 02.03.2021 al Reg. Gen. N. 3969 e Reg. Part. 2842

- a favore di con sede in e per essa la mandataria con sede in, rappresentata e difesa dagli Avv.ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in

- a carico di

e

coniugi in regime di comunione legale dei beni

- relativamente ai seguenti immobili di proprietà esclusiva **per la quota pro indiviso del 50% ciascuno di appartamento ad uso abitazione con autorimessa in corpo separato, posti nel fabbricato condominiale sito in Comune di Bagnacavallo, località Traversara, via Centro n. 22, censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 78 coi mappali: 296 sub 2 – categ. A/4 – cl. 3 – vani 6 – R.C. euro 309,87; 129 sub 14 e 296 sub 8 graffiati – categ. C/6 – cl.3 – mq 13 – R.C. euro 47,00; con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge nonché tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni degli stessi e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia di seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato.**

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita in un lotto unico costituito dall'appartamento con cantina e dalla autorimessa.

C - CONSISTENZA E UBICAZIONE

Piena proprietà di appartamento al piano primo, con cantina al piano terra e autorimessa in corpo separato, il tutto parte di complesso condominiale di tipo popolare costituito da due palazzine e un corpo dedicato ai garages, ubicato in località Traversara di Bagnacavallo, Via Traversara n. 22 (già via Centro), nel pieno centro della frazione e a circa km 4,00 a Est dal centro del Comune di Bagnacavallo.

L'abitazione in oggetto, ubicata nella palazzina più a Est, di totali 4 piani fuori terra, è composta da ingresso, soggiorno con balconcino, cucina con balcone-loggia chiuso, disimpegno, due camere e

un bagno finestrato. Superficie lorda totale dell'appartamento mq 73,50 c.a, balcone e loggia per un totale di mq 5,30 c.a, altezza dei locali ml 2,95 c.a. La cantina è ubicata al piano terra (semi-interrato di n.3 gradini) con superficie lorda mq 20,00 c.a e altezza interna ml 2,20. L'autorimessa, alla quale si accede dalla corte condominiale comune, è ubicata in un corpo costituito da un solo piano terra e dedicato alle sole rimesse. Ha superficie lorda di mq 13,00 c.a e copertura inclinata con altezza interna massima di ml 2,15 c.a. Nelle parti comuni della palazzina residenziale è presente un locale deposito bici condominiale. La palazzina non è dotata di ascensore. L'area esterna comune è adibita a giardino e corsello carrabile. Gli immobili sono occupati senza titolo e quindi liberi al decreto di trasferimento.

D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 15.04.2022 i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

1) Comune di BAGNACAVALLO (RA)

Foglio 78 Particella 296 Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani, VIA TRAVERSARA n. 22 Piano T-1, Rendita Euro 309,87, superficie catastale totale 81 mq

2) Comune di BAGNACAVALLO (RA)

Foglio 78 Particella 129 Subalterno 14 graffato con Foglio 78 Particella 296 Subalterno 8 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, VIA TRAVERSARA Piano T, Rendita: Euro 47,00, superficie catastale totale:14 mq

I rispettivi fabbricati in cui sono ubicate le unità oggetto di stima insistono su due aree identificate al Catasto Terreni:

1) Comune di Bagnacavallo (RA) Foglio 78 Particella 296

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 837 mq

2) Comune di Bagnacavallo (RA) Foglio 78 Particella 129

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 568 mq

Parti comuni:

- Comune di Bagnacavallo - Foglio 78 Particella 129 Subalterno 1 VIA C. TRAVERSARA 20 T, B.C.N.C. DAL SUB 2 AL SUB 15 (CORTE, VANO SCALA, INGRESSO, RIPOSTIGLIO);

- **Comune di Bagnacavallo - Foglio 78 Particella 296 (già 135) Subalterno 7 B.C.N.C. DAL SUB 1 AL SUB 6 E DAL 8 AL 13 (CORTE, INGRESSO, VANO SCALA, LAVANDERIA).**

E - CONFINI

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- **i mappali 129 e 296** (sul quale insistono i corpi di fabbrica di cui fanno parte le unità in oggetto) confinano a Nord con mappale 117 (edif.) ragione e a Sud con mappale 345 (terreno) ragione Il mappale 129 confina inoltre a Est con il mappale 296 (edif.) ragioni multiproprietà e a Ovest con mappale 302 (edif.) ragione, con mappale 261 (edif.) ragione –, con mappale 303 (edif.) ragione Il mappale 296 confina inoltre a Nord con Via Traversara, a Est a Ovest con mappale 129 (edif.) ragioni multiproprietà e a Est con mappale 342 (edif.) ragioni multiproprietà;
- **il sub 14 (garage)** confina con muri perimetrali esterni, parti comuni sub 1 (corte del mappale 129), con sub 13 del mappale 129 (garage) ragioni – e con sub 9 (garage) del mappale 296 ragione
- **il sub 2 (abitazione e cantina)** confina con muri perimetrali esterni, con parti comuni sub 7 (ingresso, vano scala del mappale 296), con sub 1 (abitazione) ragione, salvo altri.

F - CORRISPONDENZA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE / ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione salvo quanto indicato di seguito:

- relativamente all'indicazione toponomastica viene indicata la precedente "via Centro n. 22" in luogo dell'attuale Via Traversara n 22.

G – PROPRIETÀ

Le unità immobiliari oggetto di stima alla data del 14.04.2022 risultano entrambe così intestate:

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

H - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante i sopralluoghi del Custode giudiziario nominato e della scrivente rispettivamente eseguiti in data 29.10.2021 e in data 26.01.2022, si è constatato che il compendio pignorato (appartamento, cantina e garage) è occupato senza titolo dalla signora..... (vedova) e dai due figli uno di anni 24 e uno di anni 13.

La signora in sede di sopralluogo ha dichiarato di abitare l'immobile da settembre 2019 ma senza un regolare contratto di locazione, come riscontrato anche a seguito delle verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo alla data del 29.01.2022 dalle quali è emerso che all'indirizzo Via TRAVERSARA n. 22 interno 2, Frazione: TRAVERSARA Cap: 48012 risultano i seguenti residenti:

-
-
-

Sempre in data 20.01.2022 visti i dati registrati dal Comune di Bagnacavallo, risulta inoltre che i proprietari dell'immobile:

-

(C.F.) e' stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11/04/2019 per irreperibilità.

-

(C.F.) è stata cancellata dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 21/10/2021 per irreperibilità.

I - REGIME PATRIMONIALE

I beni sono di proprietà per la quota del 50 % ciascuno di coniugi in regime legale di comunione dei beni.

J - PROVENIENZA

Con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Plessi Paolo Mario in Conselice (RA) in data 21.11.2007, Rep. N. 75985/25851, trascritto a Ravenna il 27.11.2007 al Registro Generale N. 28637 e Registro Particolare n. 16897 la piena proprietà di *appartamento con autorimessa in corpo staccato posti nel fabbricato condominiale in Traversara di Bagnacavallo Via Centro,22 con la*

6/15

.....
comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, è pervenuta per la quota di un mezzo ciascuno a e, dichiaranti in atto di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, da alla quale pervennero quanto all'appartamento per atto di assegnazione IACP trascritto l'08.08.78 art.7270 e in quanto all'autorimessa per atto di divisione trascritto il 29.03.1990 art.2902 (atto integrale e nota allegati).

K - PARTI IN COMUNE, SERVITU',

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento all'atto di acquisto sopracitato che riporta di seguito:

“La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere.”

Verifiche esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna in data 26.01.2022, dopo la consultazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati né relativamente agli immobili in oggetto né relativi ai soggetti proprietari.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Nel caso in oggetto non essendo presente un contratto di locazione non è indispensabile la valutazione della congruità del canone ma tuttavia si ritiene utile al procedimento fornire l'indicazione del canone locativo medio di mercato per tali unità. Pertanto si è fatto riferimento a indagini di mercato e a banche dati, comprese le quotazioni (OMI) disponibili per il 2° semestre 2021 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Bagnacavallo nella Fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI Codice di zona R1 riportanti valori di LOCAZIONE mensile per:

- ***Abitazioni di tipo economico***, in stato conservativo Normale, compresi tra 2,2 e 3,2 Euro/mq di superficie lorda.

Per la tipologia di fabbricato, l'ubicazione, la qualità costruttiva e le finiture di basso livello, lo stato di conservazione degli immobili in generale e della dimensione ridotta dell'autorimessa limitante per l'utilizzo, si considera congruo adottare un valore di Euro 2,20 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato:

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO					
Immobile ad uso abitativo					
<i>Individuazione e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di Ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore locativo €/mq per dest.</i>	<i>canone di locazione/mese</i>
Sub 2 (Abitazione)					
P1 Locali abitativi	73,5	100%	73,5		
Balconino del soggiorno	2,3	20%	0,5		
Loggia chiusa della cucina	3,0	30%	0,9		
Cantina al PT	20,0	25%	5,0		
Sub 14 (autorimessa)					
Box auto in corpo distaccato	13,00	40%	5,2		
		<i>Totale</i>	<i>85,1</i>	<i>2,20</i>	<i>187,22</i>
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	200,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO Canone mensile 200,00 x 12				Euro	2.400,00

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Da quanto dichiarato dall'occupante dell'immobile relativamente alle spese condominiali nella palazzina è attuata l'autogestione per le spese di energia elettrica delle parti comuni e la pulizia periodica delle fosse biologiche. I pagamenti relativi alla quota di competenza sono regolari.

L - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornamento al 13.04.2022)

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva ai sensi della L.302/1998 della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornata al 02.03.2021 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE**Iscrizioni**

- **art.6703/27.11.2007** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore

contro e

gravante le unità immobiliari in oggetto;

Trascrizioni

- **art. 2842/02.03.2021** pignoramento immobili

a favore

contro e

gravante le unità immobiliari in oggetto.

M – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO**CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI**

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la rispettiva planimetria catastale con eccezione di quanto segue:

- nella planimetria dell'appartamento non sono indicati due piccoli cavedi, uno in bagno e uno nella camera più grande e l'altezza interna risulta di ml 2,95 invece di ml 3,00 come indicato nell'elaborato catastale,

- nella planimetria della cantina non sono indicate due setti murari.

Si segnala inoltre che l'unico elaborato planimetrico disponibile relativamente al fabbricato distinto al Foglio 78 Part 135 (attuale 296) del Comune di Bagnacavallo che rappresenta anche gli immobili presenti sul mappale 129, non risulta aggiornato relativamente all'indicazione della cantina di pertinenza del Sub 2. Si fornisce solo quale rappresentazione grafica generale della disposizione delle due palazzine abitative, del corpo di fabbrica dei garage, delle parti comuni e dell'ubicazione dell'appartamento rispetto al complesso.

N - INDAGINE AMMINISTRATIVA**VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Titoli edilizi

Secondo quanto indicato negli atti di provenienza dei beni, *“L’immobile ad uso abitazione è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni ad eccezione di un ampliamento eseguito in assenza di licenza e per il quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria in data 2/10/2007 Prot. n.14706 P.E. n.11320/1986. Per la costruzione delle autorimesse stata rilasciata Concessione edilizia in data 12/05/1982 P.E. 4/82 e successivamente non hanno subito variazioni.”*

Presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia dell’Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo e dagli archivi dell’ACER relativi alle Concessioni edilizie dell’Ex I.A.C.P. della Provincia di Ravenna si è presa visione degli unici titoli abilitativi e documentazione amministrativa reperibili presso i rispettivi archivi:

- **Dichiarazione di abitabilità n. 685 rilasciata in data 22.12.1956** dal Comune di Bagnacavallo per *“I.N.A. di Villanova via Traversa 2”*

- **Concessione Edilizia in Sanatoria - Pratica Edilizia n.11320/1986 del 30.09.1986 Prot. 11502** rilasciata il 02.10.2007 con Prot. n.14706 – per *“Ampliamento di fabbricato urbano ad uso residenziale in assenza di licenza edilizia, opere eseguite nell’anno 1962 consistenti nel tamponamento frontale di un balcone esistente con struttura in ferro e vetro”*

- **Concessione Edilizia n. 4/1982 Pratica Edilizia Prot. 4552/11439 del 23.04.1981-27.11.1981** per *“Costruzione di n. 12 garage prefabbricati”* con fine lavori in data 20.07.1982.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all’art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Premesso che relativamente all’abitazione si ritiene di considerare lo stato legittimo rappresentato negli elaborati grafici della Concessione in sanatoria del 30.09.1986 Prot. 11502 e relativamente al garage si ritiene di considerare lo stato legittimo rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 4/1986.

L’abitazione, la cantina e il garage nello stato di fatto accertato dalla scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, risultano sostanzialmente corrispondenti agli elaborati grafici

allegati ai titoli edilizi sopra indicati, fatto salvo per le tolleranze rientranti nell'art.19 bis (comma 1 e 1 bis) e ter della LR 23/2004 e s.m. e relativa circolare esplicativa della Regione Emilia Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018 e non incorrono in sanzione amministrativa.

Identificazione edilizia e urbanistica

I lotti di pertinenza comprendenti i fabbricati di cui sono parte le unità oggetto di stima sono inseriti negli strumenti urbanistici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Bagnacavallo:

PSC - Art. 5.2 - Zona AUC – Ambiti urbani consolidati

RUE - Art.4.2.4 Territorio urbano - Zona - AUC.4 - Ambiti consolidati dei centri minori

Idoneità all'uso

L'appartamento e l'autorimessa, per quanto riscontrato durante il sopralluogo risultano idonei all'attuale destinazione. L'efficienza e la funzionalità degli impianti andrà comunque verificata a cura del soggetto acquirente.

O - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Piena proprietà di appartamento al piano primo, con cantina al piano terra e autorimessa in corpo separato, il tutto parte di complesso condominiale di tipo popolare costituito da due palazzine I.N.A. Casa. L'appartamento è ubicato all'interno 2 del civ. 22 di Via Traversara, località Traversara di Bagnacavallo (RA).

Le due palazzine di 4 piani fuori terra, una frontale all'altra, sono state costruite dalla Federazione Cooperative Provincia di Ravenna - I.N.A. Casa negli anni 1955 -1956 e successivamente è stato realizzato da diversi proprietari il corpo di tipo prefabbricato destinato alle rimesse.

L'area esterna, quale corte di pertinenza dei fabbricati, è adibita in parte a giardino e in parte a corsello carrabile in battuto di ghiaia su terreno compattato con porzioni in asfalto. E' presente un unico accesso comune alla strada ma privo di cancello di chiusura dell'area generale. L'area esterna nei confini adiacenti alle altre proprietà è delimitata con diverse tipologie di recinzione: in parte da rete metallica plastificata su pali infissi su muretto in c.c.a, in parte da recinzione in pannelli di tipo prefabbricato e in alcuni punti da semplice rete metallica plastificata su pali infissi nel terreno.

Il fabbricato, non è dotato di ascensore ed è realizzato con tipologia costruttiva tipica dell'edilizia

residenziale popolare. La struttura è in muratura portante con tetto a falde, strutture orizzontali in latero – cemento, copertura in elementi di laterizio, pareti esterne intonacate e tinteggiate, balconi e logge con soletta in c.c.a e parapetto parzialmente in muratura intonacato e tinteggiato completato da balaustra in acciaio verniciato. Comignoli di tipo prefabbricato, gronde e i pluviali in lamiera di rame con terminali in ghisa, soglie e bancali di tipo misto in pietra e in graniglia. Dal portoncino condominiale si accede al vano scala con gradini in graniglia, pianerottoli rifiniti analogamente e balaustra in acciaio verniciato. Al piano terra (di fatti semi-interrato con dislivello di n.3 gradini) il corridoio comune è con pavimentazione in cemento industriale ed è presente un locale comune adibito a deposito biciclette con accesso dal vano scala condominiale. Esternamente lungo il perimetro del fabbricato è presente marciapiede in c.l.s. con evidenti punti di ammaloramento. Il portoncino di ingresso condominiale è in legno, di finitura modesta ed esternamente in pessimo stato conservativo, gli infissi delle finestre sono misti per interventi di sostituzione attuati senza regolamentazione, le tapparelle sono in PVC e le grate antintrusione nelle finestre del piano seminterrato sono in acciaio verniciato.

L'appartamento (sub 2 – mappale 296) ubicato al piano primo è disposto internamente su un unico livello, con ingresso dal vano scala condominiale ed è così composto (superfici nette arrot.): ingresso mq 2,20, soggiorno mq 18,10 con balconcino di mq 2,30, cucina di mq 5,90 con loggia chiusa di mq 2,70, disimpegno di mq 2,50, due camere rispettivamente di mq 16,50 e mq 13,50, bagno di mq 3,30 finestrato. Altezza interna dei locali ml 2,95 c.a.

L'abitazione è internamente così rifinita:

- portoncino di ingresso di tipo blindato, in laminato con soglia di battuta rialzata rispetto al piano di calpestio di circa 10 cm e vistose ammaccature sul lato verso il pianerottolo condominiale;
- porte interne in legno verniciato con inserti in vetro risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato;
- infissi di tipo misto, per la maggior parte sono in PVC con vetrocamera e cassonetto delle tapparelle in legno verniciato. In cucina è presente una finestrella con telaio in legno e manca totalmente l'infisso della porta – finestra dalla quale si accede alla loggia chiusa con infisso in alluminio e vetro;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- pavimenti di tipo misto: in ceramica nella cucina e nel bagno, in gres ceramico nella loggia e nel balconcino e nei restanti locali in pvc simil legno posato sopra il preesistente;
- rivestimenti ceramici nel bagno e nella cucina;
- sanitari in ceramica di tipo standard con rubinetterie cromate monocomando e piccola vasca da bagno;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano installata in cucina;
- radiatori in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti datati;
- impianto TV centralizzato;
- scarico della lavatrice posizionato nella loggia chiusa con impianto elettrico realizzato con canaletta esterna.

Nel soggiorno è presente un caminetto in muratura finto, solo per arredo.

La cantina ubicata al piano terra (seminterrato) di superficie netta mq 16,30 con altezza interna ml 2,20 c.a, ha porta di chiusura costituita da un pannello di listelli di legno fissata in modo piuttosto precario, infisso della finestra presente in pvc, pavimento in cemento di tipo industriale, pareti e soffitto tinteggiate ma con evidenti tracce di umidità presenti nei muri. L'impianto elettrico presente è realizzato con canalina esterna.

Il corpo di fabbrica che ospita le autorimesse è di tipo prefabbricato con pilastri e pannelli in c.c.a., copertura ad una falda inclinata con manto di tipo misto, parzialmente in pannelli di tipo sandwich (per presumibile sostituzione recente) e per la maggior parte in lastre di cemento amianto. Le chiusure dei box auto sono costituite da portoni basculanti in acciaio zincato con apertura manuale. La pavimentazione è in cemento.

L'autorimessa (sub 14 del mapp 129) ha superficie netta arr. di mq 12,00 c.a e altezza interna massima ml 2,15 con varco massimo di entrata di larghezza ml 2,27 e altezza ml 1,72 per la presenza del basculante. Non sono presenti impianti.

L'edificio ha caratteristiche costruttive e di rifinitura di tipo popolare e in generale si presenta in mediocre stato di manutenzione, considerata l'età del fabbricato. L'abitazione e la cantina evidenziano numerose tracce di umidità dovute a condensa e umidità di risalita al piano semi interrato. La loggia chiusa dall'infisso presenta una situazione di muffa e umidità di condensa

importante. Gli immobili sono occupati senza titolo e quindi liberi al decreto di trasferimento.

P - CONSISTENZA COMMERCIALE

E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il procedimento di stima fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2021 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Bagnacavallo nella Fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI, Codice di zona R1, riportanti valori di sup. lorda, in stato conservativo *normale*, per *Abitazioni di tipo economico* compresi tra 650,00 e 900,00 Euro/mq.

Altre informazioni reperite da esperti del settore riportano per immobili analoghi, in stato conservativo *buono*, quotazioni medie di 682 Euro/mq. Per immobili *da ristrutturare* vengono indicati valori compresi tra 100,00 e 300,00 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate, dell'ubicazione, della tipologia edilizia di tipo economico – popolare, delle finiture presenti e dello stato in generale del fabbricato.

Il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene determinato come segue adottando un valore per uno stato conservativo normale pari a Euro/mq 650,00 e adottando gli adeguamenti per la vetustà delle finiture e degli impianti:

RGE 20/2021					
LOTTO UNICO					
Bagnacavallo – Località Traversara, via Traversara n.22					
Appartamento ubicato al piano primo di palazzina condominiale I.N.A. casa edificata nel periodo 1955 – 1957 e autorimessa in corpo di fabbrica distaccato edificato successivamente nel 1986. Immobili parzialmente da ristrutturare e occupati senza titolo.					
Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguaglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale Euro
Sub 2 (Abitazione)					
P1 Locali abitativi	73,5	100%	73,5		
Balconino del soggiorno	2,3	20%	0,5		
Loggia chiusa della cucina	3,0	30%	0,9		
Cantina al PT	20,0	25%	5,0		
Sub 14 (autorimessa)					

Box auto al PT in corpo distaccato	13,00	40%	5,2		
		<i>Totale</i>	<i>85,1</i>	<i>650,00</i>	<i>55.315,00</i>
Riduzione per stato conservativo e vetustà		15%		Euro	- 8.297,25
			Totale	Euro	47.017,75
VALORE COMMERCIALE ARROT. NEGOZIO PER LA QUOTA 1/1				Euro	47.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL		15%		Euro	7.050,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	39.950,00
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETA' 1/1				Euro	40.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 24.04.2022

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atto di provenienza
4. Relazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate