

TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 110 / 2021

**** ****

Il G.E. Dr. Samuele Labanca nominava la sottoscritta Rontini Sara, nata a Faenza il 29 maggio 1979 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 1443 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

La sottoscritta 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, Agenzia delle Entrate e Ufficio Tecnico del Comune di Lugo) ed in data 23.05.2022 con la collaborazione del Custode Giudiziario Dott.ssa Galeazzi Chiara, mi recai presso il bene posto in Comune di Lugo, Via Bordocchio n. 23. Alla presenza dell'esecutato 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;

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

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di **fabbricato abitativo con annessa autorimessa, corte e servizi distaccati sul retro, in condizioni conservative strutturali alquanto precarie e prive di requisiti igienico-sanitari**, il tutto posto in Comune di Lugo Via Bordocchio n. 23 ed avente la seguente intestazione:

- **xxxxxx Pieno proprietario ESECUTATO**

Catasto Fabbricati

- **Foglio 42 Mappale 453 Sub. 1 graffata al mappale 303** – Cat. A/4 Classe 4°

Consistenza vani 7,5 - rendita €. 426,08 (unità abitativa p. T-1 + servizi e corte p.T)

- **Foglio 42 Mappale 453 Sub. 2** – Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 38 - rendita €.

141,30 (autorimessa p. terra)

Catasto Terreni

L'intero stabile sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Lugo al Foglio 42 Mappale 453 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 128 e Mappale 303 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 91.

Il bene pignorato è accessibile dalla strada pubblica Via Bordocchio attraverso uno stradello carrabile asfaltato che transita ed insiste su porzioni di aree scoperte in capo ad altre proprietà private (censite al C.T. al Foglio 42 Mappali 68, 300, 216, 102, 329 e 316 – vedi estratto di mappa); tali particelle saranno probabilmente gravate da servitu' di passaggio a favore dei proprietari dei vari lotti a cui danno accesso, anche se dalle

verifiche effettuate presso la Conservatoria R.R.I.I. di Ravenna e dagli atti di provenienza, non risulta menzionato/costituito/trascritto alcun titolo a supporto.

L'ultimo tratto di corsello, censito al C.F. al Foglio 42 Mappale 96 quale B.C.N.C. ed al C.T. al Foglio 42 Mappale 96 quale ENTE URBANO di complessivi mq. 96, è identificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate viene indicato come – passaggio comune. Non esiste un elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna che identifichi tale parte comune e nemmeno negli atti di provenienza (Notaio Peirano Rep.n. 641/102 del 05.12.2001 e Notaio Gargiulo Rep.n. 101067/4586 del 14.06.2000) è citato un riferimento di comproprietà o diritto di passaggio su tale area in favore del bene in questione; credo che si possa ad oggi sostenere che su tale particella esiste un diritto di passaggio costituito nel tempo.

Confini

Nord : Mappale 316

Sud : Mappali 97 e 459

Est : Mappali 96, 97

Ovest : Mappali 316, 494

Storia catastale

Precedentemente alla Variazione per allineamento mappe del 05.01.2005 Prot.n. RA0001652, l'unità abitativa + servizi + corte, risultava così identificata:

- C.F. Foglio 42 Mappale 95 graffato al Mappale 281 sub. 1 (si allega visura storica).

mentre l'autorimessa risultava così individuata :

- C.F. Foglio 42 Mappale 281 sub. 2 (si allega visura storica).

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

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio l'immobile era intestato in piena proprietà al Sig. xxxxxx.

A seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Peirano Piero del 05.12.2001 Rep.n. 641/102, registrato a Bologna il 24.12.2001 N. 4818 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 12.12.2001 al Reg.Part.n. 13616, il sig. xxxxx vendeva il bene in questione al sig. xxxxx, che ne acquisiva la piena proprietà dichiarando di essere celibe.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

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

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta abitato dall'esecutato, che utilizza solo tre locali del piano terra; **le condizioni di instabilità strutturale/degrado totale e la mancanza dei requisiti igienico sanitari rendono l'intero stabile non abitabile.**

Si allega copia del certificato di residenza dell'esecutato.

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'esecutato.

Nella certificazione notarile depositata agli atti in data 22.10.2021 dal creditore precedente sono indicati i dati catastali attuali e storici del bene pignorato, mentre non risulta allegato il certificato civile dell'esecutato. 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, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

Piena proprietà di fabbricato abitativo con annessa autorimessa, corte e servizi distaccati sul retro, in condizioni conservative strutturali alquanto precarie e prive di requisiti igienico-sanitari, il tutto posto in Comune di Lugo Via Bordocchio n. 23.

Catasto Fabbricati

- Foglio 42 Mappale 453 Sub. 1 graffata al mappale 303 – Cat. A/4 Classe 4°
Consistenza vani 7,5 - rendita €. 426,08 (unità abitativa p. T – 1 + servizi e corte p. T)
- Foglio 42 Mappale 453 Sub. 2 – Cat. C/6 Classe 2° Consistenza mq. 38 - rendita €. 141,30 (autorimessa p. terra)

Catasto Terreni

L'intero stabile sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Lugo al Foglio 42 Mappale 453 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 128 e Mappale 303 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 91.

Il bene pignorato è accessibile dalla strada pubblica Via Bordocchio attraverso uno stradello carrabile asfaltato che transita ed insiste su porzioni di aree scoperte in capo ad altre proprietà private (censite al C.T. al Foglio 42 Mappali 68, 300, 216, 102, 329 e 316 – vedi estratto di mappa); tali particelle saranno probabilmente gravate da servitu' di passaggio a favore dei proprietari dei vari lotti a cui danno accesso, anche se dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria R.R.I.I. di Ravenna e dagli atti di provenienza, non risulta menzionato/costituito/trascritto alcun titolo a supporto.

L'ultimo tratto di corsello, censito al C.F. al Foglio 42 Mappale 96 quale B.C.N.C. ed al C.T. al Foglio 42 Mappale 96 quale ENTE URBANO di complessivi mq. 96, è identificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e nelle planimetrie catastali delle unità

immobiliari pignorate viene indicato come – passaggio comune. Non esiste un elaborato planimetrico depositato all’Agenzia del Territorio di Ravenna che identifichi tale parte comune e nemmeno negli atti di provenienza (Notaio Peirano Rep.n. 641/102 del 05.12.2001 e Notaio Gargiulo Rep.n. 101067/4586 del 14.06.2000) è citato un riferimento di comproprietà o diritto di passaggio su tale area in favore del bene in questione; credo che si possa ad oggi sostenere che su tale particella esiste un diritto di passaggio costituito nel tempo.

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

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:

* Abitazione p. T-1°	mq.140,00
* Servizi abitativi p. T	mq. 38,00
* Corpo servizi retro p. T-1°	mq. 62,50
* Autorimessa p. T	mq. 42,00
* Portico p. T	mq. 11,00
* Corte esclusiva	mq. 33,00

Descrizione

Nel corso del sopralluogo, si è appurato che lo stabile versa in pessime condizioni di manutenzione, o meglio la porzione ad uso abitativo al piano terra presenta locali allo stato grezzo, con segni evidenti di opere edili/demolizioni mai terminate (pareti non intonacate, solai con ferri di armatura a vista, impianti incompiuti, ecc.); i locali del piano primo risultano inaccessibili in quanto è stata eliminata la scala di collegamento interna ed è stato chiuso il foro del solaio che la accoglieva. I servizi abitativi attigui all’abitazione presentano murature e tetto semicrollati, l’autorimessa ed il corpo servizi sul retro, sono

in condizioni di forte degrado, sia strutturale che a livello di finiture interne ed esterne e presentano un manto di copertura in eternit.

L'intero immobile necessita di urgenti interventi di adeguamento strutturale e di messa in sicurezza, nonché di risanamento e rinnovo generale in base alle normative igienico-sanitarie, nonché di tutte le opere (interne ed esterne/impiantistiche) necessarie a rendere il bene abitabile.

Di ciò se ne terrà conto nella formulazione del valore di stima.

L'unità abitativa, raggiungibile attraverso il corsello carrabile e pedonale mappale 96, è attualmente composta al piano terra da tre locali, un antibagno ed un bagno, mentre il piano primo, non accessibile, dovrebbe essere composto da due disimpegni, due camere ed un locale sgombero, come si evince dalla planimetria catastale.

I servizi abitativi addossati alla facciata nord dell'abitazione, raggiungibili anch'essi attraverso il corsello mappale 96 e da una piccola "striscia" di corte esclusiva, sono attualmente composti da due locali uso deposito (sono presenti all'interno materiale edile/mobili/oggetti vari).

L'autorimessa, raggiungibile attraverso il corsello carrabile e pedonale mappale 96, è composta da un unico locale anch'esso stipato di materiale vario/auto/moto ecc.

I servizi sul retro compreso il portico e la corte scoperta esclusiva, sono avvolti dalla vegetazione spontanea che ne blocca l'accesso e l'utilizzo; il manufatto sorge su due piani e da planimetria catastale è composto al piano terra da una cantina, un disimpegno e due pollai, ed al piano primo da due locali legnaia (raggiungibili solo con scala mobile esternamente). Per accedere a tali beni, si percorre il passaggio carrabile e pedonale (mappale 96) e si attraversa un piccolo tratto di corte in proprietà a terzi facente parte del Mappale 97 (si allegano la mappa catastale e le foto per maggiore chiarezza). Tale passaggio è concesso dai vicini probabilmente tramite accordo verbale in quanto dalle

verifiche effettuate presso la Conservatoria R.R.I.I. di Ravenna non risulta costituita/trascritta alcuna servitù di passaggio.

L'immobile sorge nelle campagne lughesi località Ponte dei Bassi, tra San Bernardino e Conselice, distante circa 12 Km da Lugo (la Via Bordocchio è una traversa della Via Bastia), di modesta fattura risultano le costruzioni limitrofe che formano un piccolo agglomerato residenziale; per le attività commerciali ed i servizi per le utenze domestiche bisogna spostarsi nei paesi limitrofi (Conselice o Lugo); praticamente nulla la possibilità di parcheggio lungo il bordo stradale, in quanto si intralchierebbe il transito delle autovetture.

Nell'abitazione è presente il servizio luce (il contatore è posizionato nell'ingresso dentro casa) ed il servizio acqua, mentre non è presente il servizio gas. Visto lo stato "grezzo" in cui versa lo stabile, non è ovviamente presente l'impianto di riscaldamento ma solo un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria posto nel bagno e sicuramente non funzionante.

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

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 19.07.2022 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxxxx con sede in Roma, contro xxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **07.10.2002 Reg.Part. 14445, gravante la piena proprietà del bene in questione censito al C.F. al F. 42 Mappale 303 graffato al Mappale 453 sub. 1 e F. 42 Mappale 453 sub. 2;**

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **12.12.2001 Reg.Part. 4681** per Lire 160.000.000 a favore di xxxxcon sede in Padova, a

garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 20 (debito originario Lire 80.000.000), concesso con atto Notaio Peirano Piero di Bologna del 05.12.2001 Rep.n. 642, contro xxxxx, **gravante la piena proprietà del bene (allora censito al C.F. al Foglio 42 Mappale 95 graffato al Mappale 281 sub. 1, Foglio 42 mappale 281 sub. 2, al C.T. Foglio 42 Mappali 95 e 303).**

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna l'11.09.2003 **Reg.Part. 4287** per €. 122.000,00 a favore di xxxx con sede in Padova, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 20 (debito originario €. 61.000,00), concesso con atto Notaio Plessi Paolo Mario di Conselice del 05.09.2003 Rep.n. 62207/16618, contro xxxxx, **gravante la piena proprietà del bene (allora censito al C.F. al Foglio 42 Mappale 95 graffato al Mappale 281 sub. 1, Foglio 42 mappale 281 sub. 2).**

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

8) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo, non sono emersi i permessi edilizi originari della costruzione del bene, ma dalle ricerche effettuate in Catasto si evince che la sagoma del solo fabbricato abitativo era già presente nelle mappe di Impianto (anno 1937). Successivamente sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria prot.n. 15345 del 22.05.1989 (Pratica n. 3619) a nome di xxxx;
- Manutenzione ordinaria prot.n. 1041 del 31.10.1998 a nome di xxxx per ripristino di parti di intonaco ammalorato alle facciate esterne, riordino e alleggerimento del manto di copertura;

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

Dalle verifiche svolte nei locali accessibili, si sono riscontrate diverse difformità rispetto

all'elaborato grafico allegato al condono edilizio sopracitato, ovvero:

- demolizione parziale di muro portante tra l'ingresso e la cucina posti al piano terra dello stabile abitativo;
- demolizione totale della muratura portante tra cucina e disimpegno sulla quale era addossata la scala di accesso al piano primo dello stabile abitativo;
- demolizione della stessa scala interna e chiusura del vano nel solaio superiore, rendendo i locali del piano primo inaccessibili (se non dalle finestre del piano primo);
- demolizione di n. 2 sgomberi posti all'intero del locale legnaia al piano terra e all'interno dell'autorimessa;
- allargamento porta di accesso al locale legnaia creando di fatto un portone carrabile;
- presenza di manto copertura in eternit sia nei servizi sul retro che nei servizi abitativi.

Come detto, sia per i locali abitativi del piano primo, che per i servizi sul retro non è stato possibile eseguire un rilievo né metrico né fotografico in quanto pericolosi ed inaccessibili.

Alla luce di ciò, vista la situazione anomala in cui versa il compendio immobiliare (con opere eseguite in assenza di permesso edilizio e non terminate), si è ritenuto opportuno richiedere una consulenza con un tecnico del Controllo del Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

A seguito della video conferenza avvenuta il 05.08.2022, è emerso che per portare il compendio immobiliare ad un stato legittimo, servirà presentare una SCIA in sanatoria con opere "per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo"; le opere necessarie per la messa in sicurezza dei luoghi e per l'adeguamento strutturale del bene, consistono nella riapertura del vano nel solaio per l'installazione di scala (anche in arredo) che conduca al piano superiore, ripristino delle murature portanti demolite, e risanamento delle coperture in eternit con smaltimento materiale e realizzazione nuovo

coperto. La domanda di sanatoria dovrà essere corredata di tutta la documentazione tecnica richiesta dall'Amministrazione comunale e con il pagamento di una sanzione amministrativa. Sotto il profilo sismico, la conformità delle opere eseguite dovrà essere valutata nell'ambito di un'Autorizzazione sismica in sanatoria con progettazione e calcoli delle opere di adeguamento strutturale e relativi elaborati grafici esplicativi. A corredo dovrà essere inoltre presentata la certificazione di collaudo strutturale redatta da un tecnico esperto in materia.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate nell'ambito delle pratiche di sanatoria sopracitate. Il bene pare risulti giustamente inserito in mappa.

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

9) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è destinato, in base al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) Unione Bassa Romagna – Comune di LUGO adottato con delibera del Consiglio Comunale n.24 del 31.03.2011, pubblicato nel B.U.R. il 18.07.2012 n. 127 e succ. varianti ecc. – Tavola 1 LU3 :

- a "Territorio Rurale – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva" Art. 4.6.1 NdA.
- ad "Area a basso rischio archeologico" – Scheda SCT10.

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

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

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Peirano Piero del 05.12.2001 Rep.n. 641/102, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 12.12.2001 al Reg.Part.n. 13616, ove dichiarava di essere celibe.

In data 30.12.1999 l'esecutato si è spostato in Tunisia (vedi certificato di stato civile).

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

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 nelle campagne lughesi (ai confini con il Comune di Conselice), per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche morfologiche e costruttive similari a quello in questione, si ritiene di prendere a riferimento le quotazioni "di beni di qualità inferiore alla media di zona", al fine di rendere il bene più appetibile.*

Pertanto avremo:

* Abitazione p.T-1°	mq. 140,00	x €.	600,00/mq.	= €.	84.000,00
* Servizi abitativi p. T	mq. 38,00	a corpo		= €.	7.500,00
* Corpo servizi retro p. T-1°	mq. 62,50	a corpo		= €.	9.500,00
* Autorimessa p. T	mq. 42,00	a corpo		= €.	12.500,00
* Portico p. T	mq. 11,00	a corpo		= €.	2.000,00
* Corte scoperta esclusiva	mq. 33,00	a corpo		= <u>€.</u>	<u>3.000,00</u>

Sommano in totale €.118.500,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **si dovrà assolutamente tener conto che il bene alle condizioni attuali risulta non abitabile a causa del pessimo stato in cui versa, e della necessità di un risanamento e rinnovo globale in base alle normative igienico-sanitarie, nonché di tutte le finiture interne/esterne e dotazioni impiantistiche;** si ritiene pertanto di ribassare il valore testè ricavato di un 30% ed arrotondarlo ad €. 80.000,00.

Inoltre vista la **presenza di pesanti difformità edilizie (con necessità di eseguire anche opere di adeguamento strutturale per portare il bene allo stato legittimo) che comportano, a carico del potenziale aggiudicatario, oneri burocratici/sanzioni amministrative e opere edili/costi tecnici**, ritengo opportuno decurtare tali costi dal valore di stima testè ricavato, e precisamente:

€. 80.000,00 Valore di stima

- €. 15.000,00 Costi tecnici + Sanzioni

- €. 25.000,00 Costi per opere di adeguamento strutturale e messa in sicurezza

€. 40.000,00 Valore residuale

Infine, 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, la sottoscritta 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 almeno un 15%, portando il valore finale di stima pari ad **€. 34.000,00 (trentaquattromilaeuro/00) Valore di stima finale del bene.**

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

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

Faenza, li 31.08.2022

Il C.T.U.

ALLEGATI:

1 - Verbale di sopralluogo;

2 - Identificazione catastale;

- 3 - Documentazione fotografica;
- 4 – Atti di provenienza;
- 5 – Certificati di residenza/stato civile esecutato;
- 6 - Atti amministrativi abilitativi;
- 7 - Visure presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna;
- 8 – Descrizione sommaria Lotto Unico;
- Istanza di liquidazione