

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. SAMUELE LABANCA**

\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 134/2022 R.G.E.**

promosso da:

\*\*\*\*

(Avv.to \*\*\*\*)

contro:

\*\*\*\*

(Avv.ti \*\*\*\*)

e

\*\*\*\*

(Avv.ti \*\*\*\*)

con intervento di

\*\*\*\*

(Avv. \*\*\*\*)

e

\*\*\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Samuele Labanca, con decreto in data 09/01/2023, comunicato in data 11/01/2023, nominava lo scrivente ing. Paolo Melandri con studio in Faenza (RA) via Canal Grande 44/22, Esperto per la Valutazione dei Beni Pignorati, il quale provvedeva al giuramento in data 17/01/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari .

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato*

*oppure :*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

***Nel primo caso (certificati di iscrizioni e trascrizioni)*** *l'esperto deve precisare in riferimenti a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

***Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)*** *l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

***In secondo luogo,*** *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

***In terzo luogo,*** *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il*

*certificato di matrimonio dal Comune in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazione a margine.*

*Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione dei beni ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85,*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione.*
- 8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

- 10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nel quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 4.2.2008 (GU n. 47 del 25.2.2008),

*ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a svelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

16) *Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip*

Lo scrivente, dopo avere preso visione dei documenti catastali ed ipocatastali agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo avere effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnacavallo, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ravenna, redige la presente relazione descrittivo-estimativa e per una migliore leggibilità della stessa la suddivide nei seguenti paragrafi:

- CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- COMPROPRIETARI DEL BENE
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI/DIVISIBILITA' IN LOTTI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA/REGOLARITA' EDILIZIA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

\*\*\*

### **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

*Completezza documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale, così come da*

ricerche del notaio dott. Casarini Francesco che l'ha redatta, a ritroso nel tempo di un ventennio con indagine ipotecaria condotta a ritroso fino al **29/10/2010**, quindi essendo il pignoramento stato trascritto in data **07/10/2022** si è risaliti ad almeno venti anni dalla data di trascrizione.

La certificazione inoltre risale ad un atto di acquisto con trascrizione in data **15/09/1994** quindi essendo il pignoramento stato trascritto in data **07/10/2022** si è risaliti a più di venti anni dalla data di trascrizione.

*Deposito estratti catastali:* nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati in maniera corretta i dati catastali attuali. Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale e né l'estratto catastale storico.

Nella certificazione viene richiamato un frazionamento e fusione del 23/09/2010 pratica RA0111658 che aveva soppresso subalterni creatisi in precedenza.

*Deposito certificato stato civile esecutata:* il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisirlo e si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio presso il Comune di Ravenna in data 22/06/2010. Non vi sono annotazioni segnalate pertanto, considerata la data dell'evento, si ritiene che implicitamente i coniugi siano in regime di comunione dei beni.

All'entrata in possesso del bene per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Ravenna del 15/07/2010, per la piena proprietà in regime di comunione legale con la sig.ra \*\*\*\* (esecutata), i sigg.ri \*\*\*\* e \*\*\*\* erano già sposati.

\*\*\*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Ravenna il 07/10/2022 artt. 21860/15118, è stata pignorata quota per intero derivante dalla somma di quote 1/2 in proprietà ai due esecutati, a favore di \*\*\*\* (c.f. 09339391006), dei seguenti immobili distinti al NCEU del Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo:

Foglio 14

Part. 48, sub. 3, piano T-1, via delle Scuole n. 82, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 8, rendita € 537,12;

Part. 48, sub. 4, piano T, via delle Scuole n. 82, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 25, rendita € 77,47.

Gli immobili risultano insistenti su area di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo al foglio 14 particella 48 di mq. 427 (ente urbano).

La piena proprietà deriva dal pignoramento di quota 1/2 a ciascuno degli esecutati \*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*) e \*\*\*\* (\*\*\*\*)

All'atto della notifica del pignoramento la sig.ra \*\*\*\* era intestataria della quota immobiliare 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* e il sig. \*\*\*\* era intestatario della quota immobiliare 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*, il tutto quindi costituente l'intero del bene oggetto di procedura, in virtù di decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Ravenna del 15/07/2010, rep. 1458/2010 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 29/07/2010 ai nn. 15016/8895; nel quadro D della trascrizione si precisa che il sig. \*\*\*\* è coniugato in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* nata a Siena il 25/07/1964.

\*\*\*

### COMPROPRIETARI DEL BENE

Gli aventi titolarità sul bene oggetto di procedura sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva e vengono in questa sede richiamati:

- \*\*\*\* in ragione di quota 1/2
- \*\*\*\* in ragione di quota 1/2

Il compendio viene quindi pignorato per entrambe le quote di 1/2, entrambe nella titolarità di soggetti esecutati, quindi sarà valutato per la sua interezza.

\*\*\*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI/DIVISIBILITA' IN LOTTI

**Piena proprietà** di unità abitativa ed autorimessa in pertinenza, posta al piano terra e piano primo di edificio unifamiliare, con porzione di area cortiliva ad uso esclusivo.

L'unità abitativa, dislocata al piano terra e piano primo, è composta da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, 1 bagno, ripostiglio non comunicante e modesto loggiato al PT e da n. 2 camere da letto (entrambe con metratura per camera doppia), n. 2 bagni, n. 2 disimpegni e un ripostiglio al P1; vi è inoltre in pertinenza un'autorimessa sempre al PT dotata di locale ripostiglio; la composizione dei piani è descritta come emergente dallo stato legittimo degli immobili e non quella effettivamente rilevata ai sopralluoghi.

Il compendio è inserito all'interno di un'ampia corte ad uso esclusivo.

Sono state ravvisate delle difformità rispetto a quanto depositato ai pubblici uffici.

Il tutto sito in comune di Bagnacavallo (RA) località Glorie con accesso da via delle Scuole n. 82, per una superficie commerciale di circa mq 238,00.

**Divisibilità in lotti:** si ritiene che pur essendo il compendio formato da n. 2 unità immobiliari (abitazione e rimessa) le stesse non vadano divise ai fini della formazione di più lotti in quanto la presenza della rimessa rende più appetibile l'acquisto dell'abitazione oltre che la stessa non ha accesso da pubblica via o spazi comuni ma dalla corte in uso esclusivo dell'abitazione; inoltre, come ravvisato ai sopralluoghi, l'eventuale aggiudicatario potrà mantenere trasformata l'autorimessa in ambiente abitativo; quindi il tutto va considerato come **LOTTO UNICO**.

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI**  
**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E**  
**QUANTO PIGNORATO**

Il compendio oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Bagnacavallo (RA)

Foglio 14

Part. 48, sub. 3, piano T-1, via delle Scuole 82, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 8, rendita € 537,12;

Part. 48, sub. 4, piano T, via delle Scuole 82, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 25, rendita € 77,47;

Ai fini di un'esatta identificazione catastale si precisa che l'area di terreno su cui sorge il fabbricato, comprensiva della corte e dell'area di sedime dell'immobile unifamiliare, è distinta al Catasto Terreni del comune di Bagnacavallo al foglio 14 con particella 48 di mq 427 (ente urbano).

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.**

**Le planimetrie non sono conformi a quanto rilevato in sito,** sono state ravvisate difformità al piano primo dell'abitazione dove il disimpegno e il ripostiglio sono stati uniti a creare un unico ambiente (con demolizione dei tramezzi in laterizio), mentre al piano terra è stato unito il ripostiglio dell'autorimessa con il ripostiglio esterno all'abitazione al fine di creare ampio bagno (fusione di unità immobiliari distinte e cambio di destinazione d'uso dei locali) e la stessa autorimessa, attraverso modifiche del prospetto e delle aperture esterne, non ha più la destinazione d'uso originale (non è ora possibile introdurre autoveicoli).

Si vuole anche evidenziare come il lotto sia inserito nella particella 48 del Catasto Terreni e, come evidenzia planimetria catastale in atti e lo stesso progetto in sanatoria in deposito

al SUE del Comune di Bagnacavallo, nel lato retro vi sia chiaramente indicato uno stretto passaggio che mette in collegamento una piccola porzione di corte (retrostante) con la porzione di corte in fronte edificio; ai sopralluoghi effettuati è stato rilevato che tale passaggio è stato interrotto dalla presenza di un manufatto di altra proprietà che va ad appoggiare sul muro perimetrale del lotto pignorato, anche la recinzione tra le diverse proprietà è stata appoggiata sulla parete del lotto pignorato quando, come pare dagli elaborati in atti, il confine doveva essere posto in corrispondenza del prolungamento del corridoio (linea di confine con particella 56).

L'aggiudicatario potrà, attraverso tecnico di sua fiducia, richiedere una rivalutazione dei confini ai fini di valutare se spostare o meno la recinzione che pare posta in posizione non giusta e valutare la legittimità dell'invasione del confine da parte di edificio di altra proprietà.

**Lo scrivente non prevede la correzione delle planimetrie in quanto le difformità scaturiscono da opere in abuso che in caso di messa in pristino da parte dell'aggiudicatario porterebbero alle planimetrie ora già depositate. Si intende che in caso l'aggiudicatario voglia sanare le opere in abuso, in parte, così come rilevate e ove le condizioni di legge e di RUE lo consentano, dovrà tramite tecnico incaricato di sua fiducia provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali con presentazione di nuovo Doc.fa (documento fabbricati).**

**Gli immobili sono comunque correttamente censiti al N.C.E.U.**

\*\*\*

#### CONFINI

Il lotto oggetto di esecuzione, che si estende da cielo a terra in proprietà agli esecutati, confina con particella n. 233 (altra proprietà) e per la parte restante con corte ad uso esclusivo (particella 48).

\*\*\*

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

**Parti comuni:** non vi sono, per il lotto, parti comuni con altre unità immobiliari

**Servitu':** dall'atto di compravendita dell'intestataria precedente gli esecutati, sig.ra \*\*\*\*\*, rogitato presso notaio dott.ssa \*\*\*\*\* il 12/09/1994 si estrae che *“con atto a rogito del notaio Pirazzoli in data 3 giugno 1922 rep. n. 24404/7677, registrato a Ravenna il 19/06/1922 al n. 1657 vol. 119 e quivi trascritto il 06/06/1922 vol. 1073 art. 1332, venivano costituite due servitù attive e una servitù passiva, rispettivamente a favore ed a carico dell'immobile in oggetto, in particolare venivano costituite servitù di passaggio,*

*per accedere alla strada comunale di Villanova, a favore della proprietà \*\*\*\* (venditrice a \*\*\*\*) ed a carico dei fondi individuati, nel cessato catasto, con i mappali 2021/a e 940 (servitù che su quest'ultimo mappale di fatto era già esercitata), attualmente corrispondenti ai mappali 49 e 236 (N.C.T. di Bagnacavallo fg.14), inoltre veniva costituita servitù di passaggio anche con carri a quattro ruote a carico dell'area pertinenziale di proprietà \*\*\*\* ed a favore della proprietà del sig. \*\*\*\*, dei di lui successori ed aventi causa, area asservita all'immobile identificato, nel cessato catasto, con il mappale 2021/b, individuata al catasto terreni, sin dal 1925, quale ente urbano con il mappale 48 ed attualmente corrispondente, nel N.C.T., al mappale 48 del foglio 14 (area sottostante e circostante l'immobile in oggetto).”*

Si precisa che dette servitù non incidono sulla piena fruibilità degli immobili oggetto della presente relazione.

\*\*\*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Gli immobili sono pervenuti a \*\*\*\*, per la piena proprietà in regime di comunione legale, da \*\*\*\* titolare della piena proprietà per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Ravenna del 15/07/2010 rep. 1458/2010, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 29/07/2010 ai nn. 15016/8895 con la precisazione (quadro D) che il sig. \*\*\*\* (esecutato in presente procedura) è coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra \*\*\*\* (esecutata in presente procedura).

\*\*\*

#### **STATO CIVILE ESECUTATO/I**

Gli esecutati, che sono fra loro coniugati, hanno contratto matrimonio, presso il comune di Ravenna, in data 22/06/2010 senza annotazioni di rilievo quindi implicitamente **in regime di comunione dei beni** (matrimonio contratto dopo il 20 settembre 1975).

Alla data del matrimonio gli esecutati non erano ancora nella titolarità della quota di comproprietà dell'immobile oggetto di procedura.

\*\*\*

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi relazione notarile depositata in atti e redatta da Notaio dott. Casarini Francesco con studio in Anzola Emilia (BO) ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna.

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **07/06/2023** ma non sono emerse, a carico degli esecutati e del bene, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale come di legge.  
La vendita non è soggetta ad IVA.

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso l'archivio pratiche edilizie dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ed in particolare per il comune di Bagnacavallo (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi agli immobili di cui è parte l'oggetto di esecuzione:

- Costruzione ante 01/09/1967 come dichiarato dalla proprietà in atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa \*\*\*\*\*, tra la parte alienante \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e parte acquirente \*\*\*\*\*, del 12/09/1994 rep. n. 4329 raccolta n. 1128;
- Concessione in sanatoria rilasciata a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* n. 10788 del 16/06/1992 per “*costruzione di autorimessa, legnaia, ripostiglio, modifiche di prospetto in fabbricato urbano*”
- Art. 26 legge 47/1985 prot. n. 15951 del 05/10/1994 per “*opere interne*” a nome di \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire in Sanatoria per “*Accertamento di Conformità art. 17 LR 23/2004*” prot. n. 22772 del 24/05/2012 - pratica edilizia n. 449/2010 rilasciato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in seguito alla domanda presentata in data 27/09/2010 prot. n. 13378.
- Scheda Tecnica Descrittiva compilata in seguito ad Accertamento di Conformità datata 27/09/2010

Risultano, in deposito agli uffici comunali, certificati di conformità degli impianti relativi al compendio oggetto di esecuzione; in particolare sono stati rilevati:

- 1) Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, emessa da G.I. Impianti Elettrici di Gondolini Ivan, in data 02/10/2010;
- 2) Dichiarazione di Conformità dell'impianto idro-termo-sanitario e gas metano emessa da T.E.A. s.a.s. di Fornasiero A & C in data 01/10/2010;
- 3) Dichiarazione di Conformità dell'automazione di cancello carrabile emessa da Montalti impianti di Montalti Stefano in data 23/09/2010.

L'elaborato grafico associato al rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria del 24/05/2012 rappresenta per le unità immobiliari oggetto di stima, a tutt'oggi, **l'ultimo elaborato in atti del Comune di Bagnacavallo.**

\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al sopralluogo effettuato, sia insieme al custode che in giorno 20/04/2023, dotato di elaborati grafici estratti dagli archivi del comune di Bagnacavallo, erano presenti i sigg.ri \*\*\*\* e \*\*\*\* (esecutati), i quali hanno affermato che l'immobile è occupato da loro con famigliari (suocero di \*\*\*\* e figlio).

Ciò è confermato dalla certificazione emessa dall'ufficio anagrafe del comune di Bagnacavallo in cui vengono indicati come residenti in Bagnacavallo frazione Glorie via delle Scuole n. 82 i seguenti soggetti:

\*\*\*\* (esecutato) nato a Ravenna il 11/10/1971

\*\*\*\* (esecutata) nata a Siena il 25/07/1964

\*\*\*\* nato a Ravenna il 03/06/2006

\*\*\*\* nato a Siena il 20/10/1937

E' stato effettuato ulteriore sopralluogo, al fine di chiarire alcuni particolari sul posto, in data 13/06/2023 ed in presenza del solo sig. \*\*\*\*.

Si deve ritenere quindi che il compendio oggetto di stima sia da considerarsi

**OCCUPATO DAGLI ESECUTATI CON FAMIGLIARI**

\*\*\*

### **ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il compendio pignorato non è parte di condominio costituito, pertanto non sono presenti a carico degli esecutati, e potenzialmente del possibile acquirente, oneri di questo tipo.

\*\*\*

### **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Bagnacavallo – Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto del vigente RUE, zona AUC 6 art. 4.2.6, ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti di PSC e RUE dell'Unione Bassa Romagna, oltre che essere in accordo con quanto emergente dalle tavole dei vincoli allegate allo stesso RUE; si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sul lotto, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al

momento del trasferimento di proprietà o al momento della richiesta di titolo abilitativi,  
che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni, a carico dei sigg.ri \*\*\*\* e \*\*\*\*, alla data del **07/06/2023** in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: come già riportato gli esecutati, all'atto della firma della compravendita erano sposati, il matrimonio è stato conseguito in data successiva e in regime implicito di comunione dei beni (nessuna annotazione rilevata dall'estratto di matrimonio)e al momento della presente stima è ancora in corso;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PSC e RUE vigenti come già sopra accennato;
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura;
- 5) Censo, livello o uso civico: nessun gravame;
- 6) Espropriazione per pubblica utilità: nessuna procedura in essere.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE/LOTTO**

Il compendio oggetto di stima è un edificio monofamiliare costruito prima del 1 settembre 1967 sito in Bagnacavallo località Glorie via delle Scuole n. 82.

La frazione di Glorie dista qualche chilometro dai centri abitati maggiori di Bagnacavallo ed Alfonsine ed ha dotazione modesta di servizi terziari e di urbanizzazione secondaria oltre che di servizi di commercio; in prevalenza la frazione è costituita da un aggregato di edifici a destinazione residenziale.

Il fabbricato è intercluso in una ampia corte ad uso esclusivo con ingresso tramite un cancello in ferro scorrevole ed automatizzato al momento funzionante.

La parte iniziale della corte, quella in confine con la pubblica via, è con accesso non protetto, in quanto non recintata ed è pavimentata in ghiaia oltre che avere marciapiede in cemento che costeggia il fronte dell'edificio; poi è presente recinzione con cancello carrabile automatizzato, che permette l'accesso solo agli esecutati e che porta su un'area pavimentata in massima parte con betonelle e con aree a verde.

La recinzione con i lotti confinanti, dove presente, è realizzata con rete a maglia metallica montata su un muretto.

Il fabbricato è dislocato su due piani fuori terra dove al piano terra si trovano, sulla base dei documenti di stato legittimo presenti in archivi comunali cui però parzialmente non corrisponde quanto rilevato in sopralluoghi, un ingresso con posizionato vano scala, una sala di circa mq 23.70, un locale pranzo di circa mq 24.70, una cucina di circa mq 13.50, un bagno di circa mq 6.85, una lavanderia di circa mq 14.50, ed un ripostiglio non annesso all'abitazione di circa mq 6.90; mentre al piano primo si trovano n. 2 camere da letto con metratura per camera doppia rispettivamente di mq 25.10 e mq 25.15 circa, n. 2 bagni di cui il maggiore di superficie mq 5.85, n. 2 disimpegni e un ripostiglio di circa mq 8,00.

Al piano terra l'altezza dei locali, escluso lavanderia e ripostiglio esterno, è di m. 2.80 mentre la lavanderia e il ripostiglio, regolarizzati con condono p.e. n. 10788/1986 rilasciato in data 16/06/1992, hanno altezza variabile che va da un minimo di m. 2.05 ad un massimo di m. 3.40 e 2.90 rispettivi; la rilevazione dell'altezza massima è stata difficoltosa in quanto alle pareti delle stanze erano collocati mobili o altro che impediva l'avvicinamento, il sottoscritto è riuscito a misurare l'altezza di m. 3.30 circa ma in postazione distanziata rispetto alla parete (quindi alla misura eseguita dovranno essere aggiunti alcuni centimetri data la pendenza del coperto).

Al piano primo l'altezza rilevata è di m. 2.98 in accordo con elaborati in deposito ai pubblici uffici.

Al piano terra si trova anche un'autorimessa con ripostiglio in pertinenza dell'abitazione con altezza variabile da un minimo di m. 2.05 ad un massimo di m. 3.40; anche l'autorimessa è stata regolarizzata con condono p.e. n. 10788/1986 rilasciato in data 16/06/1992.

Le altezze quindi rispondono pienamente ai requisiti minimi richiesti dal DM 05/07/1975. Il lotto è fruibile al piano terra da persona con impedita o ridotta capacità motoria quindi risulta soddisfatto il requisito di accessibilità del DM 236/89, risulta però, al momento, non essere presente la possibilità di accesso, per disabile motorio al piano superiore.

Il compendio formante il lotto oggetto di stima essendo stato realizzato in data antecedente il settembre 1983, non è stato progettato con requisiti antisismici in quanto il comune di Bagnacavallo è stato classificato zona sismica di II categoria solo in tale periodo.

Si segnala, ma l'argomento viene trattato meglio nel prossimo paragrafo, la presenza al momento del sopralluogo di difformità.

Lo scrivente segnala anche la seguente situazione de facto presa in visione durante il sopralluogo:

- come già segnalato in paragrafo inerente la conformità catastale, sono state ravvisate delle discordanze sul confine sul lato retrostante l'edificio, in quanto oltre ad esserci una rete a maglie metalliche collocata in posizione presumibilmente errata, almeno per quello che è rappresentato in elaborati grafici sia architettonici che catastali, si evidenzia, all'interno della proprietà eseguita, una porzione di immobile di cui gli eseguiti non hanno titolarità alcuna.

Per quanto indicato in elaborati agli atti, nella parte retrostante dell'edificio deve essere presente un corridoio, di larghezza ridotta, completamente libero al passaggio; di fatto questo corridoio è interrotto da una porzione di immobile, di altro intestato, che risulta costruita in adiacenza al fabbricato oggetto di pignoramento (si veda foto "*passaggio esterno retro abitazione*")

Il sottoscritto precisa che l'immobile in adiacenza pare essere parecchio datato e da quanto riferito dagli eseguiti era già presente quando loro entrarono nella titolarità del lotto (2010), ma al tempo ciò non era stato loro segnalato.

La finitura esterna del fabbricato si presenta in discreto stato manutentivo se non che una porzione di parete lato sinistro risulta intonacata ma non tinteggiata (si veda foto "*fianco abitazione*") così come le pareti della piccola corte sul retro (si veda foto "*corte retro*"), così come risultano **stato di conservazione nella norma** le finiture all'interno delle unità immobiliari costituenti il lotto, si precisa anche che in corrispondenza del vano scala, in porzioni di parete limitate, vi sono tracce di infiltrazioni di acqua dall'alto che possono essere presumibilmente associate a perdite dal coperto.

In particolare è stato riscontrato:

- Pareti e soffitti interni debitamente intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti e battiscopa in ceramica;
- Finestre a telaio in pvc con doppio vetro con oscuramento a tapparella sempre in materiale plastico;
- Finestre al P.T. munite di inferriate in metallo
- Porta non blindata in legno;
- Bagni al P.T. con rivestimento in ceramica e dotazione, per entrambi, di lavabo, bidet, vaso e vano doccia;

- Al P.1.un bagno completo di sanitari (quello adiacente al disimpegno e ripostiglio) e un ulteriore bagno solo con water, bidet e lavabo (disimpegno vano scala);
- Sistema riscaldante a radiatori in metallo;
- Impianto elettrico sottotraccia di cui si è reperita conformità;
- Impianto termo-idraulico con conformità reperita;
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto di condizionamento: presente;
- Impianto di automazione cancello carrabile con conformità reperita;
- Impianto antifurto: non presente.

**VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI:** dai sopralluoghi, con elaborati estratti dagli archivi del SUE di Bagnacavallo, eseguiti i giorni 20/04/2023 e 13/06/2023, **sono emerse difformità** rispetto allo stato legittimo rappresentato negli stessi elaborati.

In particolare si è constatato che:

- 1) Al piano terra l'unità immobiliare ad uso rimessa è stata mutata nella destinazione d'uso attraverso modifiche alla parete esterna dove era collocato l'accesso; attualmente il locale non è più utilizzabile per il ricovero automezzi in quanto l'apertura di accesso è stata notevolmente ridotta e trasformata in porta-finestra con dimensioni di circa cm 115 x 215. L'ambiente così creato ha le condizioni di abitabilità in quanto, pur essendo il solaio di coperto inclinato, l'altezza media è maggiore/uguale di m. 2.70 (h min = m. 2.05, h max = m. 3.40 e h media = m. 2.725) e il rapporto aero-illuminante è 0.12 (1/8).
- 2) Al piano terra il ripostiglio che era connesso alla rimessa è stato unito, attraverso la demolizione della parete ad una testa, con il ripostiglio in pertinenza all'abitazione, il tutto per creare un unico locale utilizzato come bagno.
- 3) Al piano terra le aperture della zona ampliata e condonata (lavanderia, autorimessa e ripostigli) sono risultate modificate con dimensioni omogenee di m. 1.15 x 2.15.
- 4) Al piano terra la loggetta esterna di mq 4.11 è stata chiusa e ampliata con una struttura in legno che si è prolungato a realizzare un'ampia veranda (circa mq 30) perimetralmente tamponata; la struttura è stata realizzata con pilastri e travi in legno e appoggiata all'edificio esistente attraverso una trave calcamuro su cui convergono i travetti della copertura
- 5) Al piano terra è stata realizzata una copertura, in legno, in aggetto, solidarizzata con l'edificio e che segue il perimetro della parte ampliata e successivamente condonata, con profondità di circa m. 1.50.

6) Al piano primo, attraverso la demolizione dei tramezzi divisorii separanti il ripostiglio dal disimpegno, si è realizzato un unico locale che attualmente è adibito a stanza da letto (mutazione della destinazione d'uso)

**SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI:** al fine di sanare/regolarizzare le difformità sopra descritte, a parere dello scrivente, occorrerà:

- difformità 1: la modifica della parete perimetrale esterna (parete portante della struttura in muratura) al fine di ridurre le aperture della destinazione originaria di autorimessa, comporta una variazione strutturale che necessita di **un'autorizzazione sismica in sanatoria** che deve certificare che l'intervento (che si può ritenere locale ai sensi delle NTC 2018) deve comportare un miglioramento alla situazione legittimata.

A livello edilizio-urbanistico l'intervento è fattibile in quanto pur eliminando l'autorimessa progettata vi è, per la proprietà, la possibilità di parcheggiare un autoveicolo all'interno della corte esclusiva, rimane che l'autorimessa può essere adibita a locale di abitazione in quanto soddisfa i requisiti di altezza e di rapporto aero-illuminante.

- difformità 2 – 3: le modifiche devono essere sempre validate attraverso la presentazione dell'**autorizzazione sismica in sanatoria** che attesti il miglioramento, conseguente agli interventi realizzati, della parte strutturale modificata.

- difformità 4: il lotto è collocato in zona AUC6 del RUE dove, come da indicazioni dettate, **non è possibile la realizzazione di nuove costruzioni se non su lotti liberi** (non è il nostro caso), pertanto la **struttura della veranda deve essere rimossa** in quanto non compatibile con le prescrizioni urbanistiche vigenti.

- difformità 5: gli aggetti, che dovranno essere regolarizzati con SCIA in sanatoria in quanto vi è una modifica del prospetto, **non rientrano** tra gli interventi privi di rilevanza indicati nel DGR 2272/2016, questo perché la profondità esubera dal m. 1.20 ammesso dalle norme regionali (punto B.1.2 lettere a) – b) – c) del DGR 2272/2016); pertanto se si vuole la regolarizzazione occorrerà descrivere l'intervento **all'interno dell'autorizzazione sismica in sanatoria** oppure occorrerà ridurre lo sbalzo e ridurre la superficie coperta a massimo 10 mq (attualmente è abbondantemente in esubero) **con demolizione di parte della struttura esistente.**

- difformità 6: si è creato un unico ambiente dai due originali (disimpegno e ripostiglio) ma questo comporta avere una stanza con superficie maggiore di 18 mq e con area aero-illuminante di mq 1.10 circa con rapporto indicativo fra le superfici di 0.06, quindi notevolmente minore di 1/8; **l'ambiente che si è formato dalle opere in difformità non**

potrà pertanto essere abitativo ma unicamente da destinare a servizio dell'abitazione (ripostiglio, sgombero, deposito e similari) quindi va escluso l'utilizzo a camera da letto. Si vuole precisare che in caso l'acquirente volesse procedere alla sanatoria e mantenere la situazione attualmente rilevata, occorrerà procedere anche alla regolarizzazione catastale con aggiornamento della planimetria dell'abitazione e la cancellazione della planimetria della rimessa, che sarà da eseguire a cura di tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

I costi stimati per regolarizzazione sono:

a) caso in cui si procede alla richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria e si mantengano le difformità rilevate comprensive delle pensiline in aggetto (tranne la veranda che deve essere rimossa):

- Autorizzazione sismica in sanatoria: € 5.000,00 (comprensivi dei diritti di segreteria)
- SCIA in sanatoria: € 3.500,00 (comprensivi dei diritti e dell'oblazione)
- Aggiornamento catastale delle planimetrie: € 1.800,00 (comprensivi dei diritti)
- Rimozione e smaltimento materiali di risulta della veranda: stimati € 4.000,00

**TOTALE : € 14.300,00**

b) caso in cui si procede alla richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria e si mantengano le difformità rilevate con modifica delle pensilina al fine di farle rientrare negli interventi privi di rilevanza sismica (tranne la veranda che deve essere rimossa):

- Autorizzazione sismica in sanatoria: € 5.000,00 (comprensivi dei diritti di segreteria)
- SCIA in sanatoria: € 3.500,00 (comprensivi dei diritti e dell'oblazione)
- Aggiornamento catastale delle planimetrie: € 1.800,00 (comprensivi dei diritti)
- Rimozione e smaltimento materiali di risulta della veranda: stimati € 4.000,00
- Riduzione della superficie coperta delle pensiline (deve rientrare nei 10 mq) e della lunghezza dell'aggetto (deve rientrare nei m. 1.20) e smaltimento del materiale di risulta: € 3.000,00

**TOTALE : € 17.300,00**

c) caso in cui si procede al ripristino completo della situazione di legittimità con realizzazione di opere (costruzioni delle parete portanti demolite e ripristino delle aperture e delle destinazioni d'uso di progetto legittimato):

- Autorizzazione sismica in sanatoria: € 5.000,00 (comprensivi dei diritti di segreteria)
- SCIA in sanatoria: € 3.500,00 (comprensivi dei diritti e dell'oblazione)
- Rimozione e smaltimento materiali di risulta della veranda: stimati € 4.000,00
- Rimozione totale delle pensiline e smaltimento del materiale di risulta: € 3.000,00

- Realizzazione delle pareti portanti modificate e ripristino di aperture e destinazioni d'uso di progetto: € 10.000,00

**TOTALE : € 25.500,00**

Si precisa che l'epoca dell'abuso è databile dopo il 2010 (anno della sanatoria presentata) pertanto la normativa che sarà utilizzata per la sanatoria sismica sono le NTC2008 o le NTC2018 in base all'anno in cui vengono collocati gli abusi.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base della sanatoria in deposito al Comune di Bagnacavallo e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Abitazione: circa mq 210,26 pari a mq 210,26 di superficie ragguagliata.
- Autorimessa: circa mq 26.65 pari a mq 13.32 di superficie ragguagliata
- Ripostiglio non connesso all'abitazione: circa mq 8.17 pari a mq 2.04 di superficie ragguagliata
- Corte esclusiva: mq 315.35 pari a mq 6.31 di superficie ragguagliata

Totale consistenza: **mq 238,06**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie dell'abitazione, il 50% della superficie di autorimessa, il 25% della superficie del ripostiglio non connesso e il 2% della superficie della corte come percentuale di ragguaglio in riferimento alla superficie abitativa.

\*\*\*

### **STIMA DEL BENE**

Come già scritto in precedenza trattasi di **piena proprietà** di unità immobiliare ad uso abitazione e pertinenze facente parte di edificio monofamiliare, sito in comune di Bagnacavallo località Glorie via delle Scuole n. 82.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022, comune di Bagnacavallo per fascia "E1/Suburbana/VILLANOVA-GLORIE" riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq 950,00/1.300,00

Nel caso in esame, considerata la vetustà dell'immobile, lo stato conservativo esterno del fabbricato che necessita di lavori di tinteggiatura in alcune pareti, lo stato conservativo e la qualità delle finiture interne che necessitano di una rivisitazione del coperto per la verifica delle percolazioni di acqua nella parete del vano scala, la posizione dell'edificio e le verifiche che potranno essere eseguite sui confini del lotto, i valori di mercato della zona e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore unitario di **€ 1.050,00** (millecinquanta/00).

### DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 del c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto per la regolarizzazione e/o messa in pristino delle opere rilevate in difformità occorre considerare un deprezzamento di **€ 25.500,00** (si considera il deprezzamento alla condizione più sfavorevole che si possa generare).

DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI: nessun deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: il compendio non è parte di fabbricato costituito in condominio.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore.

### CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore compendio: mq. 238,06 x €/mq 1.050,00	<b>€ 249.963,00</b>
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	<b>- € 25.500,00</b>
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	<b>€ 0,00</b>
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri	<b>€ 0,00</b>
• Detrazioni per spese condominiali insolute	<b>€ <u>0,00</u></b>

	<b>Restano</b>	<b>€ 224.463,00</b>
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15% valore)	-	<b><u>€ 33.669,45</u></b>
	<b>Restano</b>	<b>€ 190.793,55</b>

**VALORE IMMOBILE (approssimato al migliaio)**  
**€ 191.000,00 (centonovantunomila/00)**

\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore, approssimato, del compendio pignorato nella titolarità degli esecutati sig.ra \*\*\*\*\* e sig. \*\*\*\*\* (ciascuno titolare di quota 1/2) risulta: **€ 191.000,00**

Con Osservanza

Faenza, 07/07/2023



Il CTU  
 (Ing. Paolo Melandri)  
 (documento con firma digitale)

### **Allegati:**

- Relazione fotografica;
- Visura per soggetto;
- Planimetrie catastali;
- Permesso di Costruire in Sanatoria e Scheda Tecnica Descrittiva;
- Conformità impianti;
- Certificato di Matrimonio esecutati;
- Certificati contestuali di residenza e stato civile esecutati;
- Certificato di stato di famiglia con rapporti di parentela;
- Ispezione ipotecaria;
- Atto compravendita precedente il decreto di trasferimento agli esecutati;