

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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 60/2023

XXX

Contro

XXX

UDIENZA 31/01/2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Samuele Labanca, con decreto datato 23/06/2023 nominava lo scrivente Ing. Giancarlo Gardini con studio in Ravenna via san Gaetanino n.171, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale accettava l'incarico.

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

PREMESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

Il certificato risale fino ad un atto di acquisto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Per quel che riguarda la documentazione catastale il creditore procedente ha depositato

l'estratto di mappa e il certificato storico per gli immobili.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione, specificando:

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

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

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

localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria del bene.

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Ravenna Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/05/2023 ai numeri 10236/7434, a favore del procedente

XXX, sui seguenti beni immobili, intestati a Mura Federica, C.F. MRUFRC81P67A192W, distinti al Catasto Fabbricati Comune di Sant'Agata sul Santerno al Foglio 6, particella 489, subalterno 3;

Foglio 6, particella 489, subalterno 9.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Abitazione e posto auto scoperto siti in Sant'Agata sul Santerno (RA) via Provinciale Bastia n.43/D. L'accesso carraio è al civico n.43/E della stessa via.

L'abitazione è composta al piano terra da n.2 corti, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio/lavanderia;

al piano primo da n.2 camere da letto, disimpegno, bagno e balcone.

Il posto auto scoperto è all'interno corte comune al piccolo complesso immobiliare di cui gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile distinto al Catasto Fabbricati Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA)

Foglio 6, particella 489, subalterno 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 32,85, via Bastia n.SN Piano T;

Foglio 6, particella 489, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale 89 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 596,51, via Bastia n.43/D Piano T-1.

Gli immobili sopra citati insistono sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA) al foglio 6 particella 489 ente urbano mq 1388.

PROPRIETÀ

Gli immobili risultano intestati a Mura Federica, nata ad Alghero (SS) il 27/09/1981,

C.F. MRUFRC81P67A192W, proprietà 1/1.

L'esecutata risulta residente nell'abitazione oggetto della presente relazione.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale corrisponde a quanto pignorato, a meno della struttura lignea con copertura e pareti in plexiglas installata senza autorizzazione e da rimuovere.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita del 26/04/2010 n.9268/4806 di rep. del notaio Gianvito saraceno di Lugo (RA), registrato a Lugo il 29/04/2010 al n.1212 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il 03/05/2010 ai numeri 8073/4781:

“ La vendita è eseguita nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui i cespiti in oggetto si trovano (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente) e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva dei cespiti medesimi, nonché i proporzionali diritti di condominio del quale essi sono parte, quali risultano dalla legge (Articolo 1117 codice civile), dal titolo di provenienza, dal regolamento di condominio, ove esistente, e tali per uso e destinazione.

In particolare, così come risulta dall'atto del 15 giugno 2007 del notaio Renato Giganti, meglio descritto al successivo articolo 8 (otto), è compresa nella presente vendita la quota di comproprietà di 1/8 (un ottavo) delle unità immobiliari riportate nel catasto fabbricati del

Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA) con i seguenti dati:

- Foglio 6, particella 489, sub.12, bene comune non censibile ai subalterni dal 3 al 9 e dal 14 al 18 (stradello aperto al pubblico di proprietà privata, il corsello di manovra);
- Foglio 6, particella 489, sub.13, bene comune non censibile ai subalterni dal 3 al 9 e dal 14 al 18 (passaggio privato carraio e pedonale).

CONFINI

L'abitazione confina con ragioni XXX, ragioni XXX, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con ragioni XXX/ XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI RICORDA VERIFICA STATO CIVILE

Il bene è pervenuto all'esecutata (stato civile nubile) con atto di compravendita del 26/04/2010 n.9268/4806 di rep. del notaio XXX, registrato a Lugo il 29/04/2010 al n.1212 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il 03/05/2010 ai numeri 8073/4781.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificazione Notarile ed Ispezioni Ipotecarie in allegato.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Lugo (RA) – servizio trasformazione del territorio Comuni di Lugo e Sant'Agata sul Santerno e/o presentati al medesimo Comune, e precisamente:

- Permesso di costruire del 21/02/2006, protocollo n.4825, pratica edilizia n.102;

- Denuncia di inizio attività protocollata il 01/06/2006 con il numero 14596, pratica edilizia n.41/06;
- Denuncia di inizio attività protocollata il 27/04/2007 con il numero 11869, pratica edilizia n.37/07;
- Denuncia di inizio attività protocollata il 15/01/2010 con il numero 788, pratica edilizia n.78/2009;
- Richiesta Agibilità protocollo 7880 del 26/04/2010 a cui ha fatto seguito relativo certificato di conformità edilizia agibilità.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile all'anagrafe risulta essere residenza dell'esecutata e nel giorno del sopralluogo risultava abitato senza titolo dalla signora XXX.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili non fanno parte di un condominio amministrato.

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo effettuato in data 05/07/2023.

Abitazione e garage siti in via Provinciale Bastia n.43/D, Sant'Agata sul Santerno (RA), facenti parte di un piccolo complesso immobiliare.

L'abitazione è composta al piano terra da n.2 corti, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio/lavanderia;

al piano primo da n.2 camere da letto, disimpegno bagno e balcone.

L'accesso all'abitazione avviene dalla corte comune (sub.13) tramite porta di tipo blindato.

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in pvc dotate di vetrocamera e persiane in pvc.

I pavimenti sono rivestiti parte in ceramica, in parte in legno.

L'abitazione è dotata di impianti elettrico, idro termico sanitario. Il riscaldamento è indipendente. Non è presente l'impianto di climatizzazione.

Nella corte sul retro è stata installata senza autorizzazione una struttura lignea con copertura e finestratura in plexiglas, senza le dovute autorizzazioni. Tale struttura andrà rimossa.

Il posto auto scoperto si trova all'interno della corte comune (sub.13), nelle immediate vicinanze del cancello carrabile.

L'abitazione è stata colpita dalla recente alluvione. Per questo motivo al piano terra sono state rilevate tracce di umidità su diverse pareti del piano primo, con conseguente parziale distacco di intonaco.

CONSITENZA COMMERCIALE

Abitazione circa mq 82,68.

Corti totale circa mq 78,00 x 0,10 = mq 7,80

Balcone circa mq 6,76 x 0,30 = mq 2,03

Posto auto scoperto circa mq 12,00.

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate" e dagli esperti settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come di seguito esposto:

Abitazione, corti e balcone mq 92,51 x €/mq 1.275,00 = € 117.950,25

Posto auto scoperto mq 12,00 x €/mq 383,00 = € 4.596,00

€ 122.546,25 - 15 % riduzione forfettaria - € 500,00 (smontaggio struttura presente nella corte sul retro) – 1.000,00 (rispristino intonaco distaccato) = € 102.664,31 arrotondato a **€ 102.500,00**.
(Euro centoduemilacinquecento/00) (valore della quota di proprietà 1/1).

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

Con Osservanza

Ravenna, 05/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giancarlo Gardini

Allegati

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Atto di provenienza
- Certificato anagrafico
- Ispezione Agenzia delle Entrate per locazioni/comodati d'uso
- Pratiche edilizie