

	TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR R. SERENI LUCARELLI	
	* * *	N. 124/2016
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE	
	* * *	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà di un modesto appartamento con terrazzo, articolato su due	
	livelli, con posto auto di pertinenza, avente unica tipologia e destinazione	
	d'uso, ubicato a Massalombarda al civico n° 28/30 di viale della Repubblica.	
	Esso è costituito da un'unica modesta unità immobiliare avente destinazione	
	d'uso residenziale, articolata su due livelli, costituita da un unico vano	
	destinato ad ingresso-cucina-sala da pranzo avente accesso dal ballatoio	
	comune, già posto al piano primo dell'edificio in condominio di cui esso è	
	porzione, attraverso un terrazzo di proprietà esclusiva, con una scala interna	
	di collegamento al piano superiore, una sola camera al secondo piano oltre	
	ad un bagno con doccia e lavabo.	
	E' pure compresa la proprietà esclusiva di un posto auto sul citato viale della	
	Repubblica.	
	L'immobile è ubicato in Comune di Massalombarda al civico n° 28/30 di	
	viale della Repubblica, per una superficie commerciale vendibile	
	(destinazione residenziale) di circa mq 64 oltre le rispettive cointeressenze	
	comuni di legge sull'intero complesso condominiale.	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di **MASSALOMBARDA** beni intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

Foglio 32

○ **Part. 92**, Subalterno **38**, di Cat. A/3, Cl. 1, vani 2,5 Superficie Catastale Totale mq 55 Totale escluse aree scoperte ** mq 51, viale della Repubblica snc, Piano 1-2, con rendita catastale € 167,85;

○ **Part. 92**, Subalterno **46**, di Cat. C/6, di mq 10, viale della Repubblica snc, Piano T., con rendita catastale € 28,41;

CONFINI

Ragioni (OMISSIONE DATI PERSONALI) da più lati, viale della Repubblica, salvo altri.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sì, si sono riscontrati gli identificativi citati in atti essere tutti coincidenti.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Patti, obblighi e servitù: l'atto di provenienza del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 45552/14960 del 27/02/2007, registrato a Lugo il 01/03/2007 al n° 723, trascritto a Ravenna il 06/03/2007 al n° 3617/5803 elenca patti, obblighi e servitù afferenti l'immobile qui in esame.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta alle imposte di legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA

L'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967 e successivamente

modificato in seguito al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n° 121 P.G. n° 6748 Prat. 123 del 16/11/2004;
- D.I.A. P.G. n° 9550 Prat. 226 del 17/11/2007;
- C. C. E. A. P.G. n° 16607 del 17/09/2011.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato si è rilevato quanto segue: vi sono difformità fra lo stato reale attuale dell'immobile, i grafici allegati al P.d.C. n° 121/04 e seguenti, nonché con la denuncia catastale relativa. La planimetria catastale dell'immobile non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed anche il progetto allegato all'ultimo atto comunale è difforme per dimensioni e tipologia descritta.

Tali accertate difformità non pregiudicano l'alienabilità del bene in quanto esse sono sanabili da parte dell'aggiudicatario con un'istanza di sanatoria, *da inoltrarsi inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione,* all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Servizio Sportello Unico per l'Edilizia di Massalombarda - avvalendosi dei disposti di cui all'Art. 40 comma 6° della Legge 28/2/85 n° 47 e dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. n° 380 del 6/6/01.

Per tale attività e per la sanzione relativa si stima oggi un costo occorrente di almeno € 4.000,00 (euro quattromila/00).

DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile esaminato si afferma non essere ulteriormente divisibile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente è libero, cioè non occupato.

FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Come già illustrato l'immobile attualmente in esame consiste in un

appartamento di proprietà esclusiva, su due livelli con terrazzo esclusivo e cointeressenze su edificio in condominio, purtuttavia, anche in seguito ad informazioni acquisite direttamente sul posto, oggi il bene in esame non è soggetto a nessun vincolo e/o onere condominiale regolamentato e/o spese.

DESCRIZIONE DEL BENE

L' immobile oggetto di perizia è un modesto appartamento in condominio posto su due livelli con struttura in muratura portante di mattoni intonacati e tinteggiati; i solai sono in legno come pure la copertura ed il manto di finitura è in laterizio.

Detto fabbricato è ubicato a Massalombarda in viale della Repubblica al civico n° 28-30: esso ha un unico accesso dalla strada citata, attraverso la scala comune ed un ballatoio disimpegnante le varie unità confinanti.

Il complesso edificato in esame è a ridosso della città, in zona residenziale ed è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture della porzione residenziale è particolarmente modesto:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti piani e inclinati tinteggiati;
- Pavimenti in ceramica commerciale nei vari vani della zona giorno e del bagno;
- Rivestimento in ceramica commerciale in bagno ed in angolo cottura;
- Porta interna in legno tamburata;
- Portoncino di ingresso di tipo blindato in metallo;
- Finestre: telai in metallo con vetri termici, scuroni in legno;
- Bagno dotato di doccia con sanitari con rubinetterie funzionanti;
- Terrazzo pavimentato in ceramica commerciale;

- Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, comandato da centralina-divisionale con salva-vita a norma di legge 46/90 e seguenti;
- Impianto di riscaldamento: autonomo, elementi radianti a parete, caldaia murale a gas metano rimosso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, valutata al lordo delle murature (SEL), come da uniti conteggi esplicativi, è la seguente:

Appartamento (piano primo) (4,40 x 6,00) = mq 26,40

segue appartamento (piano secondo) (4,40 x 5,80) = mq 25,52

Terrazzo (piano primo) (4,40 x 3,10) = mq 13,64 ind. merc. al 50%

sommano mq 6,82

Posto auto (piano terra) (2,00x5,30) = mq 10,60 ind. merc. al 50%

sommano mq 5,30

Per una superficie complessiva vendibile SEL di MQ 64,04

STIMA DEL BENE

Tutto ciò premesso e considerato ritengo di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).

Faenza, 26/10/2017

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Rico Casadio)



Rico Casadio