

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.	
	* * *	N.321/2017 R.G.E.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 03.10.2018</u>
	Promosso da:	<u>Ore 10,00</u>
	<u>PERIZIA</u>
	contro	<u>ANONIMA</u>
	
	* * *	
	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Comune di Massa Lombarda (Codice F029)-Catasto dei Fabbricati	
	-, nato in Moldavia il 08.04.1980, codice fiscale,	
	proprietà per 1/2;	
	-, nata in Moldavia il 08.08.1978, codice fiscale	
	proprietà per 1/2;	
	-Sezione Urbana /- Fg.31-particella 797-sub.61 , Zona cens./-Cat.A/2-CI.2-	
	Vani 4- Superficie Catastale Totale mq.79; Totale escluso aree scoperte	
	mq.72-Rendita €.444,15-Viale Della Repubblica n. ... , Piano Terra;	
	-Sezione Urbana /- Fg.31-particella 797-sub.44 -Zona cens./-Cat.C/6-CI.3-	
	Consistenza mq.15- Superficie Catastale Totale mq.16; Rendita €.58,88-Via	
	Ilaria Alpi piano S1	
	facenti parte di complesso immobiliare insistente su area C.T. fg.31	
	particella 797-Ente Urbano-mq. 2019.	

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

Intera Proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa al piano terra

oltre corti esterne pertinenziali e locale Autorimessa al piano interrato, il tutto facente parte di complesso immobiliare a destinazione residenziale

ubicato in Comune di Massa Lombarda, Viale Della Repubblica n. ... - Via Ilaria Alpi.

I beni immobili risultano accessibili dalla pubblica via rispettivamente per

l'abitazione al piano terreno da Viale della Repubblica, porzioni comuni

identificate dal sub 56 e 57 della particella 797 quali *ingresso, corsello*

pedonale, giardino e galleria d'ingresso e per l'autorimessa piano interrato,

da Via Ilaria Alpi, tramite *corsello carrabile e spazio di manovra* identificato

quale bene comune con il sub 58 di cui all'elaborato planimetrico depositato

in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna afferente il

complesso immobiliare.

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa *mq 73,70* per

l'abitazione piano terra, *mq. 67,40* per le aree di corte al piano terra e di *mq.*

16,50 per il locale *Autorimessa* al piano primo sottostrada.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*,

le aree esterne pertinenziali, importante sbocco per l'abitazione, sono state

comutate in ragione di 1/4, il locale autorimessa al piano interrato per 1/2 e

il sottoscala annesso al garage di limitate dimensioni e altezza ($h_{max}=1,26$

ml. – $h_{min}=0,00$), rappresentato in planimetria catastale, non è stato

computato in quanto non presente negli elaborati di progetto.

CONFINI

I beni immobili trattati confinano con ragioni [REDACTED]

[REDACTED], beni comuni non censibili, salvi altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

-, nato in Moldavia il 08.04.1980, codice fiscale,

proprietà per 1/2;

-, nata in Moldavia il 08.08.1978, codice fiscale

proprietà per 1/2.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa

al piano terra oltre corti esterne pertinenziali e locale Autorimessa al piano

interrato, il tutto facente parte di complesso edilizio a destinazione

residenziale ubicato in Comune di Massa Lombarda, Viale Della Repubblica

n. ... - Via Ilaria Alpi.

Il complesso immobiliare di cui i beni trattati sono parte, edificato di recente

ex novo (2006-2009), risulta composto da un unico corpo di fabbrica che si

eleva per tre piani fuori terra e uno interrato, formato da n. 34 unità

residenziali e n. 34 Autorimesse oltre accessori e parti comuni.

I cespiti in esame - abitazione PT e garage PS1- risultano accessibili dalla

pubblica via rispettivamente per l'abitazione al piano terreno da Viale della

Repubblica, porzioni comuni identificate dal sub 56 e 57 della particella 797

quali *ingresso, corsello pedonale, giardino e galleria d'ingresso* e per

l'autorimessa piano interrato, da Via Ilaria Alpi, tramite *corsello carrabile e*

spazio di manovra identificato quale bene comune con il sub 58 di cui

all'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del

Territorio di Ravenna afferente il complesso immobiliare.

Le aree esterne pertinenziali all'abitazione, ubicate in zona antistante e

retrostante l'immobile trattato, risultano prevalentemente pavimentate

mediante piastrelle ceramiche o similari e delimitate da elementi metallici a

disegno semplice trattate a smalto oleosintetico o da muretti in laterizio.

Lo stabile nel suo complesso, di recente realizzazione, presenta

caratteristiche costruttive, grado di rifinitura e manutenzione buone; i

paramenti esterni risultano in parte civilmente intonacati e tinteggiati colore

giallo, in parte, recanti muratura in laterizio faccia vista così come gli

elementi aggettanti.

L'unità abitativa con sviluppo al piano terra, raggiungibile dal vialetto

comune e dalla corte di pertinenza esclusiva posta in fregio all'ingresso

nonché dalla galleria di ingresso condominiale, è composta da *Soggiorno*

con angolo cottura, Disimpegno, n. 1 Bagno, n. 1 Ripostiglio, n. 2 Letto oltre

corte retrostante con fioriera.

Il locale *Autorimessa*, ubicato al piano primo sottostrada dello stabile, risulta

accessibile dalla parallela Via Ilaria Alpi, tramite rampa comune e corsia di

manovra, porzioni condominiali identificate come da elaborato planimetrico

dal subalterno 58. A garanzia di tale accesso sulla Via Alpi risulta apposto

cancello in elementi metallici zincati con apertura a due ante.

Internamente, l'unità abitativa si presenta in buone condizioni manutentive,

recante setti murari portanti e divisori intonacati civilmente e tinteggiati a

tempera in prevalenza di colore chiaro.

La pavimentazione è in realizzata in piastrelle ceramiche per la zona giorno

come pure servizio igienico e il rivestimento della zona cottura anche se di

differente tipologia e tonalità cromatica.

Nelle camere risulta posato pavimento in legno del tipo a parquet.

Gli infissi interni di finestre e porte finestre sono dotati di vetrocamera;

esternamente risultano apposti avvolgibili in plastica o inferriate a disegno

semplice trattate a smalto color grafite.

Le porte interne sono di buona fattura in legno del tipo tamburato.

Il portoncino di ingresso dalla *galleria di ingresso condominiale* risulta del

tipo blindato, dotato di finitura lignea e serratura di sicurezza.

L'unità abitativa è dotata di utenze indipendenti luce, gas e tv mentre

l'approvvigionamento idrico è condominiale.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale posta in nicchia

prospiciente l'area pertinenziale antistante il bene e internamente da elementi

radianti in metallo smaltato colore chiaro.

Alcuni vani risultano dotati di impianto di raffrescamento mediante split

interni e unità condensante esterna.

Gli impianti tecnologici, apparentemente recenti e in buone condizioni sono

comunque da verificarsi con le vigenti normative in materia.

Il locale *Autorimessa*, ubicato al piano primo sottostrada, risulta accessibile

internamente al complesso immobiliare tramite vano scala condominiale

dotato di ascensore oltre corsello comune al PS1.

Il portone di accesso è del tipo basculante in lamiera smaltata colore chiaro

con apertura manuale.

Internamente, il locale presenta paramenti murari privi di intonaco recanti la

sola tinteggiatura a tempera color chiaro.

La pavimentazione in battuto di cemento del tipo industriale.

Gli impianti tecnologici sono da verificarsi con le vigenti normative in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa *mq 73,70* per l'abitazione piano terra, *mq. 67,40* per le aree di corte al piano terra e di *mq. 16,50* per il locale *Autorimessa* al piano primo sottostrada.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, le aree esterne pertinenziali, importante sbocco per l'abitazione, sono state computate in ragione di 1/4, il locale autorimessa al piano interrato per 1/2 e il sottoscala annesso al garage di limitate dimensioni e altezza ($h_{max}=1,26$ ml. – $h_{min}=0,00$) e rappresentato in planimetria catastale, non è stato computato in quanto non presente negli elaborati di progetto, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT mq. 73,70 => Sup. Comm. Conv. => **mq 73,70;**
- Corti PT mq. 67,40 => Sup. Comm. Conv. => **mq 16,85;**
- Autorimessa PS1 mq. 16,50 => Sup. Comm. Convenz. **mq 8,25;**

per un totale di Superficie Commerciale Convenzionale pari a **mq. 98,80.**

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del comune di Massa Lombarda in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito

riportate:

○ Permesso di Costruire n. 108/2006 del 26/09/2006 Pratica Ed. 198/2006, prot. 8345/2006 relativa a *Realizzazione di Fabbricato di n. 34 appartamenti;*

○ Permesso di Costruire n. 58/2009 del 14/10/2009 Pratica Ed. 133/2009, prot. 8434/2009 relativa a *Rinnovo e Variante al Permesso 108/2006;*

○ Certificato di Conformità edilizia e Agibilità prot. n. 29472 del 07/07/2012 (*Legge Regionale 31/02 scheda tecnica descrittiva*)

Dalla comparazione tra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, si riscontra la sostanziale congruità, fatta salva la rimessa in pristino (=come da progetto approvato) in relazione a :

- Bloccaggio del cancelletto di collegamento tra l'area esterna retrostante l'abitazione e il corsello comune identificato dal sub 56, passaggio non presente nei grafici di progetto;

- Tamponamento del sottoscala presente nel locale autorimessa, rappresentato in planimetria catastale ma non indicato nei grafici di progetto.

Si specifica pertanto che la planimetria catastale relativa all'autorimessa, non risulta correttamente rappresentata.

Per tali lavorazioni di rimessa in pristino oltre l'aggiornamento catastale, si ipotizza un importo tra competenze professionali, spese pari a € 1.000,00.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento.

**PROVENIENZA (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al
01.08.2018)**

I suddetti immobili risultano di proprietà dinata in MOLDAVIA il 03/08/1978 C.F..... per la quota di 1/2 di piena proprietà e dinato in MOLDAVIA il 08/04/1980 C.F..... per la quota di 1/2 di piena proprietà a loro pervenuti per acquisto dalla SRL con sede in MOLINELLA, in virtù di scrittura privata autenticata per notar PALMIERI VINCENZO del 29/10/2009, rep. 355213/32734, trascritta presso la Conservatoria di Ravenna addì 03/11/2009 ai **nn.20681/12399;**

- alla suindicata l'area urbane. riportata al catasto Terreni al Fg. 31 p.lla 797 é pervenuta per acquisto dalla con sede in CASTENASO, in virtù di atto di compravendita per notar PALMIERI VINCENZO del 17/07/2006, rep. 341399/26393, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna addì 27/07/2006 ai **nn.20285/12234;**

- alla suindicata quanto sopra é pervenuto per acquisto dalla con sede in CATANIA, in virtù di scrittura privata autenticata per notar PALMIERI VINCENZO del 29/09/2003, rep. 302017/20575, trascritta presso la Conservatoria di Ravenna addì 02/10/2003 ai **nn.21946/13649;**

- alla suindicatal'immobile riportato al catasto Terreni al Fg. 31 p.lla 582 é pervenuto per acquisto dalla con sede in MASSA LOMBARDA, in virtù di atto di compravendita per notar PALMIERI VINCENZO del 11/12/2001, rep. 271875, trascritto presso la

Conservatoria di Ravenna addì 13/12/2001 ai **nn.23162/13657**;

- alla suindicata (già con sede

Genova in virtù di trasferimento sede sociale trascritto presso la

Conservatoria di Ravenna addì 30/10/1999 ai **nn.16719/10774**) il complesso

aziendale riportato al catasto Fg. 31 p.lla 3 sub.1, Fg. 31 p.lla 8 sub.1 graffato

alla p.lla 147 sub.1, Fg. 31 p.lla B sub.2 graffato alla p.lla 147 sub.2, Fg. 31

p.lla 9 sub.2 graffato alla p.lla 146 sub.3, Fg. 31 p.lla 9 sub.3 graffato alla

p.lla 146 sub.2, Fg. 31 p.lla 10 sub.1, sub.2, Fg. 31 p.lla 12, sub.1 graffato

alla p.lla 144 sub.1, Fg. 31 p.lla 12 sub.2 graffato alla p.lla 144 sub.2, Fg. 31

p.lla 12 sub.3 graffato alla p.lla 145, Fg. 31 p.lla 12 sub.4 graffato alla p.lla

143 sub.1, Fg. 31 p.lla 12 sub.5 graffato alla p.lla 146 sub.1, Fg. 31 p.lla 12

sub.6 graffato alla p.lla 143 sub.2, Fg. 31 p.lla 15 sub.1 graffato alla p.lla

132 sub.1, Fg. 31 p.lla 15 sub.2 graffato alla p.lla 132 sub.2, Fg. 31 p.lla 15

sub.3 graffato alla p.lla 132 sub.3, Fg. 31 p.lla 143 sub.3 graffato alla p.lla

154 sub.1, Fg. 31 p.lla 143 sub.4 graffato alla p.lla 154 sub.3, Fg. 31 p.lla

144 sub.3 graffato p.lla 154 sub.2, Fg. 31 p.lla 146 sub.4 graffato alla p.lla

154 sub.4, Fg. 31 p.lla 147 sub.3 graffato alla p.lla 155 sub.3, Fg.31 p.lla

147 sub.4, Fg.31 p.lla 155 sub.4 graffato alla p.lla 155 sub.7, Fg. 31 p.lla

154 sub.5, sub.6, Fg.31 p.lla 155 sub.2, sub.5, sub.6, Fg. 31 p.lla 174 sub.1,

sub.2, sub.3, Fg. 31 p.lla 189 sub.1, sub.2, sub.3 e sub.4 é pervenuto dalla

..... – SOCIETA’

..... con sede in GENOVA, in virtù di atto di conferimento in

società per notar GIACOMO SCIELLO del 12/06/1987, trascritto presso la

Conservatoria di Ravenna addì 11/07/1987 ai **nn.8388/5429**.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto**al 01.08.2018)**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ravenna il 24/10/2017 ai **nn.18676/12445** emesso dal Tribunale di RAVENNA e notificato il 09/09/2017 contro nata in MOLDAVIA il 08/08/1978 e nato in MOLDAVIA il 08/04/1980 a favore con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Ravenna il 03/11/2009 ai **nn.20682/4402** atto notarile pubblico per notar PALMIERI VINCENZO (LUGO) del 29/10/2009, rep.355214/32735, per EURO 290.000,00 a garanzia di EURO 145.000,00 contro nata in MOLDAVIA il 08/08/1978 e nato in MOLDAVIA il 08/04/1980 a favore con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Da elaborato planimetrico afferente il complesso edilizio si evince che i beni immobili in oggetto presentano titolo sulle seguenti porzioni comuni:

ABITAZIONE PT

-Fg. 31 particella 797 **sub. 56** BCNC – Viale della Repubblica – PT- Ingresso, corsello, giardini;

-Fg. 31 particella 797 **sub. 57** BCNC – Viale della Repubblica – PT-P1-P2-PS1 - Galleria di ingresso PT, Vano scala per accedere al piano seminterrato e ai piani superiori al piano terra, disimpegni, sottoscala e Dis. PS1.

AUTORIMESSA PS1

-Fg. 31 particella 797 **sub. 58** BCNC – Via Ilaria Alpi – PT-PS1 – Rampa,

corsello di manovra, bocche di aerazione.

Oltre parti comuni per legge e per destinazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

-Da certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Massa Lombarda

in data 24.08.2018, in base alle risultanze dell'anagrafe della popolazione

italiana residente, viene certificato che alla data odierna risulta iscritta la

seguinte famiglia residente in Via della Repubblica n.:

- Intestat. Scheda

Nato il 08/04/1980 a (MOLDOVA)

(C.F.)

Coniugato con II 05/08/2008

-

Nata il 08/08/1978 a (MOLDOVA)

Trascriz. n.9B p.2 s.B / 2016 MASSA LOMBARDA (RA)

(C.F.)

Coniugata con il 05/08/2008

-

Nata 1| 11/10/2010 a IMOLA (BO)

Atto n.81 p.1 s.A u.O / 2010 MASSA LOMBARDA (RA)

(C.F,)

Nubile

-

Nata il 23/10/2012 a IMOLA (BO)

Atto n.71 p.1 s.A / 2012 MASSA LOMBARDA (RA)

(C.F.)

Nubile

-

Nato il 04/04/2014 a IMOLA (BO)

Atto n.20 p.1 s.A u.0 / 2014 MASSA LOMBARDA (RA)

(C.F.)

Celibe

-

Nata il 19/06/2016 8 IMOLA (BO)

Atto n.36 p.1 s.A u.0 / Z016 MASSA LOMBARDA (RA)

(C.F.)

Nubile

INFORMAZIONI GENERALI

-Da consultazione del portale S.A.C.E. Regione Emilia Romagna Energia, effettuato in data 29.08.2018 si è desunto l'Attestato di Certificazione Energetica nr. 01540-38960-200-Rev019 rilasciato il 16.10.2009 valido fino al 26.10.2019 con il quale si attribuiva all'immobile trattato la classe energetica "C".

Verificata la situazione contabile tramite l'attuale Amministratore Condominiale dello stabile denominato "Condominio I Tigli" di cui gestione a consuntivo 2016/17 oltre preventivo 2017/18 (rate già scadute) nonché rata straordinaria 2018, si desume un debito per la proprietà pari a €

771,80.

STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene 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 (vedasi descrizione), della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva, come segue:

Intera Proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa al piano terra oltre corti esterne pertinenziali e locale Autorimessa al piano interrato, il tutto facente parte di complesso immobiliare a destinazione residenziale ubicato in Comune di Massa Lombarda, Viale Della Repubblica n. ... - Via Ilaria Alpi.

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è risultata di circa *mq 73,70* per l'abitazione piano terra, *mq. 67,40* per le aree di corte al piano terra, di *mq. 16,50* e per il locale *Autorimessa* al piano primo sottostrada.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale *convenzionale*, le aree esterne pertinenziali, importante sbocco per l'abitazione, sono state

comutate in ragione di 1/4, il locale autorimessa al piano interrato per 1/2,

ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT mq. 73,70 => Sup. Comm. Conv. => **mq 73,70;**

- Corti PT mq. 67,40 => Sup. Comm. Conv. => **mq 16,85;**

- Autorimessa PS1 mq. 16,50 => Sup. Comm. Convenz. **mq 8,25;**

per un totale di Superficie Commerciale Convenzionale pari a **mq. 98,80.**

Valore intero bene €. 105.000,00
