

**Tribunale di Ravenna**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXX**

N° Gen. Rep. **295/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2017 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO SERENI LUCARELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento e**  
**cantina**

**Esperto alla stima:** Arch. Tito Palmieri  
**Codice fiscale:** PLMTTI55R05H199T  
**Partita IVA:** 00722350394  
**Studio in:** Via Mariani 11 - 48121 Ravenna  
**Telefono:** 054433499  
**Fax:** 054433499  
**Email:** tito.palm@virgilio.it  
**Pec:** tito.palmieri@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** XXXX, foglio 32, particella 1013, subalterno 63, indirizzo Via Giambattista Bassi n. 12, interno 6, piano T- 4, comune MASSA LOMBARDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 79 mq, rendita € 360,23

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Creditori Iscritti:** XXXX

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Continuità delle trascrizioni:** Si

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via G.B. Bassi n. 12 - Massa Lombarda - Massa Lombarda (Ravenna) - 48024

**Lotto:** 001 - Appartamento e cantina

**Prezzo da libero:** € **79.303,83**

Beni in **Massa Lombarda (Ravenna)**  
Località/Frazione **Massa Lombarda**  
Via G.B. Bassi n. 12

**Lotto: 001 - Appartamento e cantina**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Massa Lombarda, Via G.B. Bassi n. 12**

Note: Unità immobiliare in edificio condominiale residenziale

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: XXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 07-09-2004

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:** Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc, modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla certificazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate a carico di parte esecutata e dall'atto notarile di provenienza, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXX, foglio 32, particella 1013, subalterno 63, indirizzo Via Giambattista Bassi n. 12, interno 6, piano T- 4, comune MASSA LOMBARDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 79 mq, rendita € 360,23

Confini: L'appartamento confina con: ragioni XXXX, ragioni XXXX, parti comuni, muri perimetrali esterni, salvo altri; la cantina confina con: ragioni XXXX, ragioni XXXX, parti comuni, salvo altri.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato. Si rileva che catastalmente l'indirizzo è indicato come Giambattista Bassi

mentre nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, è indicato come Giovanni Bassi.

**Visione ed estrazione delle copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento:** Si è reperita e si allega copia della planimetria catastale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non si sono riscontrate difformità sostanziali. Una parte della superficie scoperta in proprietà esclusiva di mq 14,50 circa è occupata da una griglia a protezione di un cavedio di aerazione/illuminazione del piano interrato, detta area è delimitata da apposita recinzione; di ciò si fa esplicito riferimento nell'atto di acquisto. L'area è

correttamente rappresentata negli elaborati comunali allegati, anche se non risulta evidenziata nella planimetria catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Centro storico di Massa Lombarda, con destinazione prevalentemente residenziale, ben fornita di servizi di pubblica utilità, ma con scarsa disponibilità di parcheggi

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** tipici del centro storico

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Lugo km 8; Imola km 17; Ravenna 42 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Massa Lombarda a 900 m circa

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo effettuato in data 17/05/2017, il bene risultava libero e non occupato da persone, pertanto ai fini della vendita potrà considerarsi libero al decreto di trasferimento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di Notaio Palmieri Vincenzo in data 28/05/2004 ai nn. 313155 iscritto/trascritto a Ravenna in data 24/06/2004 ai nn. 15371/9791 ; Come si rileva dalla certificazione notarile già in atti, e dalla nota di trascrizione trattasi di convenzione edilizia a favore Comune di Massa Lombarda contro XXXX riguardo gli immobili censiti al CT fg.32 mapp. 201 CF fg. 32 mapp. 1013 subalterni 2 e 3, CT fg. 32 mapp. 1013..

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di XXXX contro XXXX, XXXX - debitore non datore di ipoteca; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Notaio Palmieri Stefania in data 28/07/2006 ai nn. 15901/1374; Iscritto/trascritto a Ravenna in data 01/08/2006 ai nn. 20761/4679

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXX contro XXXX ; A rogito di Atto giudiziario Tribunale di Ravenna in data 22/08/2015 ai nn. 2791 iscritto/trascritto a Ravenna in data 27/10/2015 ai nn. 15857/10718;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Come comunicato allo scrivente dall'amministratore di condominio, la spesa ordinaria per un anno di gestione relativo all'unità immobiliare in oggetto, ammonta ad € 830,48 circa.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come comunicato inoltre dall'amministratore di condominio le spese per la gestione dal 31.07.2017 ammontano ad € 854,15 mentre la spesa preventivata per la gestione in corso dal 01.08.2017 al 31.07.2018 ammonta ad € 830,48 (per complessivi € 1684,63 circa), è stato pure comunicato allo scrivente che non vi sono spese straordinarie già deliberate. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12, salvo quanto precedentemente già indicato, di cui si terrà conto in sede di valutazione.

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per tutto quanto riguarda, vincoli, diritti e servitù attive e passive di legge e per regolamento di condominio si rimanda integralmente a quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Palmieri Stefania del 28/07/2006 trascritto in data 01/08/2006 all'art. 12529 che si produce in allegato; precisando in particolare che sulla corte di proprietà esclusiva insistono anche servitù relative a reti fognarie e relative vasche biologiche e le reti di altre condutture, che dovranno poter essere rese accessibili per pulizie e manutenzioni

da parte dell'amministratore che detiene le chiavi del cancelletto in confine con ragioni XXXX. Infine si ribadisce che sulla corte in proprietà esclusiva è pure presente parte della griglia di aerazione e illuminazione del sottostante tunnel di accesso ai garage interrati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si rileva la presenza di trascrizioni.

**Avvertenze ulteriori:** Non si rileva la presenza di trascrizioni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** XXXX fu XXXX XXXX fu XXXX **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bertagni, in data 30/09/1947, ai nn. 1906; trascritto a Ravenna, in data 24/11/1947, ai nn. 3774/3477.

**Titolare/Proprietario:** XXXX fu XXXX XXXX XXXX dal 25/12/1995 al 10/12/1998 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta trascritta l'accettazione d'eredità in morte di XXXX, la cui successione risulta trascritta in data in data 21.11.1997 art.10461.; registrato a Chiari, in data 20/06/1997, ai nn. 97/380; trascritto a Ravenna, in data 21/11/1997, ai nn. 14824/10461.

**Titolare/Proprietario:** XXXX fu XXXX XXXX XXXX dal 10/12/1998 al 02/05/2002 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Romagnoli Maurizio, in data 10/12/1998, ai nn. 13819; trascritto a Ravenna, in data 02/01/1999, ai nn. 2/2.

**Titolare/Proprietario:** XXXX dal 03/04/2003 al 28/07/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Palmieri Vincenzo, in data 03/04/2003, ai nn. 293657/19698; trascritto a Ravenna, in data 08/04/2003, ai nn. 7986/5274.

**Titolare/Proprietario:** XXXX dal 28/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Palmieri Stefania, in data 28/07/2006, ai nn. 15900/1373; trascritto a Ravenna, in data 01/08/2006, ai nn. 20760/12529.

Note: Per quanto riguarda la cronistoria al ventennio, si rimanda a quanto meglio specificato e precisato nella certificazione notarile del Notaio Maria Carmela Ressa già in atti.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62/2004

Intestazione: XXXX e XXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edilizia n°132 anno 2002

Per lavori: Demolizione e costruzione di edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/2002 al n. di prot. 4377

Rilascio in data 23/06/2004 al n. di prot. 3833

Numero pratica: 54/2007

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Note tipo pratica: Pratica edilizia n°170 anno 2006  
 Per lavori: Variante in corso d'opera a permesso n°62/2004  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 21/07/2006 al n. di prot. 6776  
 Rilascio in data 07/06/2007 al n. di prot. 4905  
 Abitabilità/agibilità in data 09/07/2007 al n. di prot. 5815

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità dei beni. Si precisa ulteriormente che una parte della superficie in proprietà esclusiva di mq 14,50 circa è occupata da una griglia a protezione di un cavedio di aerazione/illuminazione del piano interrato, e pertanto non agibile. Detta area è correttamente rappresentata negli elaborati comunali allegati e citata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Palmieri Stefania del 28.07.2006 rep. 15900/1373  
 L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	RUE
Zona omogenea:	ACS - Centri Storici TIT. IV capo 4.1
Strumento urbanistico Adottato:	RUE
Zona omogenea:	ACS - Centri Storici TIT. IV capo 4.1
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	edilizia
Estremi delle convenzioni:	Notaio Vincenzo Palmieri del 28.05.2004, trascritta all'art. 9791 del 24/06/2004
Obblighi derivanti:	come da nota di trascrizione in allegati.

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con cantina**

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale residenziale, con ascensore (il quale serve solo fino al 3° piano), sito nel centro storico del Comune di Massa Lombarda (RA), in Via G.B. Bassi n°12, e precisamente, un appartamento posto al piano terra, interno 6, e corte in proprietà esclusiva, con cantina posta al piano 4° sottotetto.



L'edificio in cui è inserita l'u.i. in oggetto, si presenta con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, solai in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare internamente si presenta con: portoncino d'ingresso di sicurezza, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato di cui alcune a scrigno, infissi in legno e vetro camera con scuri, angolo cottura con rivestimento alle pareti in ceramica, il bagno dotato di lavandino, water e bidet, e doccia con box, si presenta con pavimento e rivestimento alle pareti in ceramica. E' inoltre presente una cantina posta al quarto piano sottotetto con soffitto in falda che si presenta con porta di accesso in legno, pavimentazione in ceramica, è inoltre presente velux.

Si precisa che l'amministratore di condominio ha segnalato dei danni derivanti da infiltrazioni al piano interrato provenienti dall'area cortilizia, a causa della non corretta posa in opera della pavimentazione sul lato nord, realizzata senza guaina, che comporterebbe infiltrazioni al tunnel di accesso ai garage del piano interrato. Non essendo stati ancora quantificati analiticamente, si ipotizzano forfettariamente € 5.000,00 circa, per la sistemazione dei danni lamentati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di XXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: XXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 07-09-2004

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva equivalente ragguagliata di circa mq **79,00**

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e manutenzione è normale; i materiali e le finiture sono ovunque di qualità corrente. L'altezza interna nell'appartamento è di m 2,70 circa, mentre nella cantina è variabile da un min di m 1,45 circa ad un max di m 2,85 circa.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si allega certificazione di conformità relativa all'impianto elettrico.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si allega certificazione di conformità relativa all'impianto idrico sanitario.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La sola predisposizione per l'impianto di condizionamento

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata
Appartamento	sup reale lorda	66,00	1,00	66,00
Sottotetto	sup reale lorda	10,60	0,30	3,00
Corte	sup reale lorda	168,00	0,06	10,00
		<b>244,60</b>		<b>79,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "sintetico – comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

**8.2 Fonti di informazione:**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Provincia di Ravenna;

Uffici del registro di Provincia di Ravenna;

Ufficio tecnico di Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Massa Lombarda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie ed operatori Immobiliari

locali, Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dalle quotazioni del "Rapporto 2016 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia" edito dalla FIMAA, Osservatorio Immobiliare 2016 Ravenna e provincia edito dalla FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	79,00	€ 1.200,00	€ 94.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.800,00
Spese per sistemazione danni da infiltrazioni detrazione di € 5000.00			€ -5.000,00
Oneri condominiali insoluti detrazione di € 1684.63			€ -1.684,63
Valore corpo			€ 88.115,37
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.115,37
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.115,37

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	79,00	€ 88.115,37	€ 88.115,37

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.10% )	€ 8.811,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 79.303,83</b>
---	--------------------

Data generazione:  
28-09-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Tito Palmieri**

