

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PAOLO GILOTTA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 129/2023

promosso da:

XXX

Contro

XXX

UDIENZA 11/03/2026

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Paolo Gilotta nominava, in data 24/09/2025, lo scrivente Arch. Lorenzo Baraldini con studio in Faenza Corso Mazzini n.21, Consulente Tecnico d'Ufficio che 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 Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari e l'Ufficio tecnico dell'edilizia dell'Unione Comuni della Romagna Faentina, espone quanto segue.

PREMESSA

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

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato inoltre l'estratto di mappa catastale.

Il creditore non ha depositato né il certificato di stato civile/residenza dell'esecutato, né estratto di matrimonio.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

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

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 commerciale del bene.

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 24/11/2023 ai numeri 22194/16191 a favore del procedente

XXX con sede in Milano sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza

- Foglio 82 particella 9, subalterno 5,
- Foglio 82 particella 9, subalterno 15.

I beni sono intestati a:

Roberto Bandini, nato a Faenza (RA) il 31/12/1960, C.F. BNDRRT69T31D458L - proprietà 1/1.

UBICAZIONE IMMOBILI E CONSISTENZA

Il compendio immobiliare in esecuzione è posto in via San Pier Laguna n.5 a Faenza e si accede tramite una stradina sterrata.

I beni in oggetto sono:

- Un appartamento posto al piano terra in un fabbricato ex colonico ristrutturato negli anni 90' con accesso dalla corte comune.
- Un deposito agricolo utilizzato come garage e una parte di terreno di pertinenza, questi realizzati ante 67 con accesso dalla corte comune.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza

- Foglio 82 particella 9, subalterno 5, categoria A/3, classe 1, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita € 426,08, Via San Pier Laguna n.5, piano T;
- Foglio 82 particella 9, subalterno 15, categoria D/10, rendita € 76,00, Via San Pier Laguna n.5, piano T.

I beni insistono sul terreno distinto al Catasto terreni del Comune di Faenza al Foglio 82 particella 9

ente urbano di superficie misurante mq 3577.

PROPRIETÀ

XXX, proprietà 1/1, residente in via San Pier Laguna n.5 interno n.4, Faenza (RA).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati risultano:

- L'appartamento corrispondente a parte piccole difformità che non incidono sulla rendita catastale e sulla consistenza.
- Il deposito agricolo è difformemente rappresentato e necessita di essere accatastato (risultano esserci rappresentati in planimetria due locali mentre uno non è mai stato realizzato). Si valuta il costo di accatastamento del bene in € 2.000,00.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni

Si riporta stralcio dell'atto di provenienza Notaio XXX trascritto a Ravenna il 10/08/2004 ai numeri 20302/12878. "È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge, secondo lo stato dei luoghi e secondo le risultanze degli elaborati catastali e segnatamente del sopra citato elaborato planimetrico, ove sono evidenziati in particolare i seguenti beni comuni: centrale termica e portico distinti al Catasto dei Fabbricati di Faenza al foglio 82 con la part.la 9 sub 8 B.C.N.C. a servizio dei sub 5, 6, 7, 9; corte e tettoia distinte al Catasto dei Fabbricati di Faenza al foglio 82 con la part.la 9 sub 10, B.C.N.C. a servizio di tutti i sub."

Si veda elaborato planimetrico allegato.

Servitù

Si riporta stralcio dell'atto di provenienza Notaio XXX trascritto a Ravenna il 10/08/2004 ai numeri 20302/12878.

"I venditori garantiscono la piena proprietà e la libertà di quanto in contratto da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi anche di natura fiscale e per qualsivoglia caso di evizione o molestia ad eccezione di:

- servitù a favore della XXX trascritta a Ravenna in data 10.4.1985, art. 2773;
- servitù di elettrodotto con tre pali in cemento menzionata nell'atto a rogito notaio XXX di Faenza in data 4.10.1988, Rep. n. 6276/1502, trascritto a Ravenna il 28.10.1988, art. 9207, richiamato nel su citato atto a rogito notaio XXX di Faenza in data 4.10.1988, Rep. n. 6277/1503;
- servitù a favore XXX trascritta a Ravenna in data 16.3.1990, art. 2465;

in quanto tutt'ora riguardar possano i beni in oggetto;

- atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna il 11.4.1990, art. 3229."

Si vedano Ispezioni ipotecarie allegate.

CONFINI

Ragioni XXX su più lati, ragioni XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato con atto Notaio XXX trascritto a Ravenna il 10/08/2004 ai numeri 20302/12878.

L'acquirente in sede di compravendita risultava di stato libero.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si vedano certificato 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 sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente sono state rilasciati i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Faenza (ora Unione Romagna Faentina):

- Concessione edilizia n. 170 del 26/04/1990;
- Concessione in variante n.270 del 12/07/1993;
- Domanda Certificato di Abitabilità del 14/09/2000.

Conformità dei beni in oggetto:

- Attualmente l'unità è ancora di tipo rurale e necessita di trasformazione amministrativa con apposita pratica edilizia che comporta un costo di circa € 1.500,00 inoltre nell'appartamento si sono riscontrate difformità edilizie e strutturali che risultano sanabili con apposito titolo edilizio e si valuta il costo di sanatoria in € 10.000,00
- il deposito agricolo risulta come deposito agricolo ed il suo passaggio all'urbano necessita di pratica edilizia con un costo indicativo di € 2.500,00 ed è dimensionalmente conforme a quanto rappresentato nelle mappe e nelle foto aeree ante 67.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile dal certificato anagrafico risulta essere residenza dell'esecutato.

SPESE CONDOMINALI

Beni immobili non facenti parte di condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo eseguito in data 04/02/2026.

Il compendio in oggetto è sito in comune di Faenza (RA) in via San Pier Laguna n.5 di facile accesso dalla pubblica via e si accede tramite una stradina sterrata.

Si ribadisce quanto sopra detto che i beni in procedura sono ancora “agricoli” e necessitano di “passare” all’ “urbano” al fine di essere occupati da persone non avente titolo di coltivatore diretto o simile.

I beni in oggetto sono:

- un appartamento posto al piano terra in un fabbricato ex colonico ristrutturato negli anni 90' composto da 4 unità immobiliari.

Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità in oggetto è stato ristrutturato negli anni 90 ed è realizzato al piano terra, per le parti che erano la vecchia stalla con struttura portante in pilastri in muratura e soffitti a volte tipici mentre le altre parti con struttura portante in muratura e solai in latero cemento il piano superiore sempre con struttura portante in muratura e tetto con struttura lignea e copertura in coppi.

Lo stato di conservazione del fabbricato è complessivamente buono.

All'unità in oggetto si accede da una corte comune e un portico.

L'appartamento è stato ristrutturato negli anni novanta ha alcuni locali con struttura portante in pilastri in muratura e soffitti a volte tipici delle stalle e altri con struttura portante in muratura e solai in latero cemento.

L'appartamento è così composto: Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, 1 camera matrimoniale, una camera singola e due bagni.

Nel disimpegno vi è una porta che collega tale spazio con una lavanderia che però non

risulta come bene comune per cui dovrà essere chiusa (tale costo è compreso negli oneri di sanatoria sopra indicati).

Le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto sono:

I locali: disimpegno, ripostiglio, 1 camera matrimoniale, una camera singola e due bagni sono controsoffittati in cartongesso

Pavimenti in ceramica.

I bagni sono completi e dotati di wc, bidet e lavabo e uno solo con doccia.

Gli infissi interni sono in legno, le finestre e porte finestre in legno mordenzate con vetro camera ed oscuranti esterni in legno (scuroni).

Impianti a norma con le norme dell'epoca di fine lavori del bene (anno 1994), non è stata prodotta la regolare manutenzione della caldaia.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

- Il deposito agricolo utilizzato come garage e una parte di terreno di pertinenza, questi realizzati ante 67 è realizzato in muratura e copertura in struttura lignea e coppi sovrastanti con portone basculante in lamiera.

Si ritiene che lo stato di conservazione sia insufficiente.

CONSISTENZA

L'appartamento è di commerciali mq 123,50 circa

Il deposito agricolo è di mq 16,00 circa per una superficie commerciale: 8,00 mq

la corte esclusiva del deposito è di mq. 53,00 circa per una superficie commerciale: 3.06 mq

Totale superficie commerciale del compendio: 134,50 mq circa.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate", 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:

Valore al mq commerciale in stato ordinario di conservazione:

valore al mq è di: $1.200,00 \text{ €/mq} \times 90/100 = 1.080,00$

Valore del compendio: $134,50 \text{ mq circa} \times 1.005,00 \text{ €/mq} = € 135.172,50$

Al valore vanno detratte le spese di regolarizzazione per cui: € 135.172,50- 2.000,00 (aggiornamento catastale deposito) – €1.500,00 (passaggio all'urbano dell'abitazione) – €10.000 (sanatoria abitazione) – € 2.500,00 (pratica edilizia per passaggio all'urbano del deposito) =
€ 119.172,50

RIDUZIONE FORFETTARIA PER PRONTO REALIZZO DEL 15%

Valore con pronto realizzo: $€ 119.172,50 \times 85/100 = € 101.296,63$ arrotondato a € 101.000,00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETÀ € 101.000,00 (CENTOEUNOMILA,00 EURO).

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

Faenza, 08/02/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Lorenzo Baraldini

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Certificato Anagrafico
- Atto di provenienza
- Pratiche edilizie