

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SANTI	
	* * *	N. 124/08
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 25/03/2009</u>
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	<u>Ore 10.30</u>
	LOTTO 1	
	Piena proprietà su: -----	
	- Garage al piano terra di mq. 57 e ripostiglio da cui è stato ricavato un	
	piccolo bagno; -----	
	LOTTO 2	
	Piena proprietà su: -----	
	- unità immobiliare (appartamento al piano terra) destinata a civile	
	abitazione, costituita da: ingresso su soggiorno e cucina, bagno, camera.	
	Per una superficie commerciale di mq. 35 circa; -----	
	LOTTO 3	
	Piena proprietà su: -----	
	- unità immobiliare (appartamento al piano primo) destinata a civile	
	abitazione, costituita da: ingresso su soggiorno - cucina, bagno, camera	
	matrimoniale, camerino, ripostiglio, ampio terrazzo, corte di ingresso al	
	piano terra. Per una superficie commerciale di mq. 102 circa; -----	
	Tutte le unità sono site in Comune di Massalombarda, via Francesco	
	Baracca n.52,54,56. -----	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati nel C.F. del	

Comune di Massalombarda : -----

Foglio 32 -----

o Map. 663 - sub.4 – categoria C/6, classe 2, mq.57, - R.C. € 191.35;

o Map. 663 - sub.5 – categoria A/3, classe 2, vani 1,5 - R.C. € 120.08;

o Map. 663 - sub.6 – categoria A/3, classe 2, vani 4, - R.C. € 320.20;

PROPRIETÀ

proprietario per 1000/1000.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono agli attuali dati

catastali in quanto in data 14.05.2004 è stata presentata pratica di divisione

prot. n. 95919 che ha creato le attuali unità immobiliari: -----

Foglio 32 -----

o Map. 663 - sub.4 – categoria C/6, classe 2, mq.57, - R.C. € 191.35;

o Map. 663 - sub.5 – categoria A/3, classe 2, vani 1,5 - R.C. € 120.08;

o Map. 663 - sub.6 – categoria A/3, classe 2, vani 4, - R.C. € 320.20;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: piccola corte scoperta di ingresso . Servitù: non risultano.

STATO CIVILE DELL' ESECUTATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE

I due proprietari sono marito e moglie, coniugati in regime di comunione

legale. -----

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita registrato e trascritto gli esecutati acquistavano la

piena proprietà dei beni oggetto di stima.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni contro:

- 09/12/2004 – Reg.part.18330 – Reg.gen.29543 – Atto notaio Barisone Mauro Rep.25198/1487 del 30.11.2004, vendita del sub.5;
- 04/06/2008 - Reg.part.7107 – Reg.gen.12043 – Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Rep.366/2008 del 14.05.2008, verbale di pignoramento immobili;
- 23/10/2008 - Reg.part.13429 – Reg.gen.22373 – Atto Tribunale di Ravenna Rep.1224/2008 del 18.06.2008, verbale di pignoramento immobili;
- 26/01/2009 - Reg.part.916 – Reg.gen.1512 – Atto Tribunale di Ravenna Rep.82 del 20.01.2009, verbale di pignoramento immobili;

Iscrizioni contro:

- 06/11/2003 - Reg.part.5312 - Reg.gen.24737 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Atto notaio Barisone Mauro Rep.25198/1487 del 30.11.2004;
- 14/02/2005 - Reg.part.719 - Reg.gen.3614 – Annotazione ad iscrizione precedente per restrizione di beni – per cambio subalterni creato da divisione in due unità immobiliari;
- 09/08/2006 - Reg.part.4998 - Reg.gen.22070 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Atto notaio Saraceno Gianvito Rep.5350/1386 del 26.07.2006;
- 30/08/2007 - Reg.part.5074 - Reg.gen.21725 - Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo - Atto Tribunale Rep.847/2007 del 22.08.2007;

- 03/09/2007 - Reg.part.5125 - Reg.gen.22004 - Ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo - Atto Tribunale di Ravenna – sez. di

Lugo Rep.259 del 03/09/2007;

- 05/09/2007 - Reg.part.5186 - Reg.gen.22170 - Ipoteca legale ai sensi

art.77 DPR 602/73 modif. DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01 - Atto

Equitalia Ravenna spa Rep.100250/7 del 29/08/2007;

- 12/11/2008 - Reg.part.5146 - Reg.gen.23687 - Ipoteca legale ai sensi

art.77 DPR 602/73 modif. DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01 - Atto

Equitalia Polis spa Rep.11742020/7 del 27/10/2008;

- 05/12/2008 - Reg.part.4726 - Reg.gen.25796 - Ipoteca legale ai sensi

art.77 DPR 602/73 modif. DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01 - Atto

Equitalia Polis spa Rep.619089/20 del 14/11/2008;

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Documentazione rinvenuta presso l'Ufficio del Territorio del Comune di

Massalombarda:

○ Permesso di costruire n.11/2004 del 02 marzo 2004 (ristrutturazione);

○ Variante Prot.Edilizio 33/2004 del 06/05/2004; -----

○ Richiesta di abitabilità n.139/2003. -----

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto realizzato non si rilevano

difficoltà per quanto riguarda la realizzazione del fabbricato e delle unità

immobiliari. -----

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato dalla famiglia degli esecutati con autorizzazione a

rimanere fino al decreto di trasferimento. -----

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di perizia è costituito da due appartamenti di civile abitazione ed un garage, siti nel medesimo fabbricato. L'abitazione al piano primo è costituita da: ingresso su soggiorno-cucina, bagno, ripostiglio, una camera matrimoniale, un camerino. E'una costruzione di recente ristrutturazione (fine 2003). Il fabbricato non ha altre unità immobiliari. La struttura è in muratura, tinteggiature a tempera di colore bianco nella parte superiore, rivestimento in piastrelle di clinker nella parte del piano terra; la copertura è con manto di coppi. -----

Le pareti del fabbricato ne costituiscono il confine su tre lati (dei quali uno in adiacenza ad altro fabbricato ed il terzo sulla via F.Baracca), sul quarto lato vi è un'area scoperta di ingresso all'appartamento del piano primo. Il fabbricato dista circa meno di km 1 dal centro del paese, e dalla stazione ferroviaria di Massalombarda. -----

Il grado delle finiture dell'abitazione è buono: -----

- Pareti interne intonacate e tinteggiate; -----
- Soffitti: intonacati e tinteggiate; -----
- Pavimenti in ceramica commerciale; -----
- Porte interne in legno tamburato; -----
- Portoncino blindato di accesso in legno; -----
- Finestre: telai in alluminio con vetri doppi, persiane all'esterno; -----
- Bagno: uno dotato di box doccia e sanitari, rubinetterie funzionanti; -
- Impianto elettrico: sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, si ritiene a norma legge 46/90 e seguenti, ma non è stato fornito il

certificato di conformità; -----

- o Impianto di riscaldamento: autonomo, elementi radianti a parete in ghisa, caldaia a gas metano, si ritiene a norma legge 46/90 e seguenti, ma non è stato fornito il certificato di conformità; -----

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente: -----

Lotto 1 _ Garage (p.T)	ca. mq	57,00
Lotto 2_ Abitazione (p.T)	ca. mq	35,00
Lotto 3_ Abitazione (p.1)	ca. mq	102,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà su unità immobiliare ad uso civile abitazione e garage, siti in Comune di Massalombarda Via Francesco Baracca n. 52,54,56. -----

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta 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, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di

Procedura Esecutiva: -----

VALORE DELL'INTERO BENE € 285.000,00

(duecentoottantacinquemila euro). -----

Di cui, per il lotto 1: € 68.400,00 (sessantottomilaquattrocento) -----

per il lotto 2: € 53.300,00 (cinquantatremilatrecento) -----

