

Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI

Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna

Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732

TRIBUNALE DI RAVENNA

Giudice Dott. Paolo Gilotta

Liquidatore Rag. Ida Mazzoni

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di liquidazione del patrimonio familiare di
"----- NONCHÉ DEI SOCI
----- E -----" R.G. 2/2021

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO FAMILIARE DI
"----- NONCHÉ DEI SOCI
----- E -----" R.G. 2/2021**

* * *

LOTTO UNICO

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA A ARGENTA, LOCALITÀ
LONGASTRINO, VIA XI APRILE 1945 N.25, DISTINTE AL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI ARGENTA, FOGLIO 175, PARTICELLA 177**

* * *

DESCRIZIONE IMMOBILI

Piena proprietà relativa a unità immobiliare posta al piano terra e primo di fabbricato bifamiliare abbinato di due piani fuori terra, con due corpi di fabbrica esterni ad uso servizi, il tutto sito in Longastrino in via XI aprile 1945 n. 25.

Si accede all'unità dalla Strada Provinciale 10, via XI aprile 1945 (è presente una recinzione in legno e rete metallica) e, attraversando la corte privata, si giunge all'ingresso dell'unità al piano terra.

Dal piccolo ingresso, dal quale parte la scala di collegamento con il piano primo, si entra nel vano cucina, e da qui ad un ripostiglio e ad un bagno tramite disimpegno.

Al piano primo, collegato da scala interna, si trovano due camere da letto, una delle quali collegata ad un piccolo vano ricavato sopra la scala.

Nell'area esterna in proprietà si trova un corpo di fabbrica adibito a ripostiglio costituito da quattro vani e un secondo corpo di fabbrica ad uso ripostiglio, posto più a ovest, in precario stato, che presenta in adiacenza un manufatto adibito ad officina non autorizzato e non accatastato, per il quale si prevede la demolizione.

L'alloggio risulta disabitato da circa quindici anni e in evidente stato di abbandono, come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica che si allega ed alla quale si fa riferimento per la specifica situazione dello stato dei luoghi.

Anche per questo e stante le eterogenee e degradate condizioni dell'immobile, si limita la descrizione, rimandando alla documentazione fotografica.

FABBRICATO USO ABITAZIONE

Finiture esterne fabbricato:

- paramento murario esterno intonacato al civile senza tinteggiatura nel prospetto fronte strada e laterale;
- paramento murario in mattoni faccia a vista sul retro;
- scuroni in legno mordenzati chiari (non presenti in tutti gli infissi);
- manto di copertura in laterizio;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di rame.

Finiture interne unità immobiliare:

- pareti interne intonacate al civile;
- infissi interni in legno a vetro singolo;
- pavimento interno bagno e camera da letto piano primo retro in piastrelle di gres;
- pavimento camera da letto piano primo fronte strada in linoleum;
- soglie e banchine in granito;
- bagno completo di sanitari e rubinetterie standard;
- rivestimento bagno in ceramica (una porzione di rivestimento risulta staccata);

- scala in muratura ad eccezione degli ultimi gradini di accesso al piano primo in legno;
- porta di accesso all'unità in alluminio e vetro.

Il piano terra è stato interessato da alcuni interventi manutentivi quali in via esemplificativa rifacimento massetti, rifacimento impianti sottotraccia, mentre al piano primo non risultano effettuati interventi.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati in parte sotto traccia e nello specifico sono presenti: impianto elettrico e idrico (non risulta presente impianto di riscaldamento).

È presente caldaia a gas Vaillant nel bagno, ma non risulta presente allaccio gas né contatore.

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato all'interno dell'unità immobiliare mentre il contatore dell'acqua è posizionato nel cortile esterno.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti, rimandando ogni verifica di conformità a cura del futuro acquirente.

FABBRICATO USO RIPOSTIGLIO LATO STRADA

Finiture esterne fabbricato:

- struttura in legno con alcune porzioni di muratura
- copertura in fibrocemento

Finiture interne unità immobiliare vano ripostiglio lato ovest:

- pareti interne intonacate al civile;
- infissi in alluminio;
- pavimentazione in piastrelle di gres.

In tale vano ad uso ripostiglio è presente scaldabagno elettrico e camino.

In corrispondenza dell'accesso è presente esternamente una struttura verandata in

legno e vetro da eliminare in quanto non autorizzata.

FABBRICATO USO RIPOSTIGLIO RETRO

- paramento esterno e copertura in lamiera in precarie condizioni

Si segnala la presenza di manufatto adibito ad officina in adiacenza al manufatto di cui sopra, non autorizzato e pertanto da demolire.

Si segnala inoltre la presenza nell'area esterna in proprietà di alcune automobili abbandonate che saranno da rimuovere.

Considerazioni generali: l'immobile appare in pessimo stato di conservazione, così come l'area circostante e necessita in generale di interventi di pulizia, sgombero e bonifica del materiale accumulato.

PRECISAZIONE RISPETTO AI RECENTI EVENTI ALLUVIONALI

Sebbene il territorio entro cui l'immobile ricade sia stato in generale gravemente colpito dagli eventi alluvionali di maggio 2023, l'area in questione – a Nord del Fiume Reno – è risultata marginalmente colpita dagli eventi e, in ogni caso, l'immobile non viene riferito essere stato danneggiato dagli stessi eventi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 04.05.2023, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate di Ferrara (FE)

- beni intestati a:
 - ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2

o ----- (**CF -----**)

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2

sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **ARGENTA (A393) (FE)**

Foglio **175** Particella **177**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **ARGENTA (A393) (FE)**

Foglio **175** Particella **177**

Classamento:

Rendita: **Euro 312,46**

Rendita: **Lire 605.000**

Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **175** Particella **177**

Indirizzo: VIA PROVINCIALE n. 75A Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **125 m²** Totale escluse aree scoperte: **125 m²**

o Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

- Dati identificativi: Comune di **ARGENTA (A393) (FE)**

Foglio **175** Particella **177**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **ARGENTA**

(A393) (FE)

Foglio **175** Particella **177**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **1.505 m²**

Per quanto non sia stato possibile verificare (dato non disponibile) attraverso il SIT dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie l'effettivo dato toponomastico, appare che il corretto riferimento sia via XI aprile 1945 n. 25 (e non via Provinciale 75/A), per quanto la strada sia effettivamente di competenza provinciale.

CONFINI

Confini con ragioni PROVINCIA DI FERRARA (part. 92),
-----/----- (Part. 191),
-----/----- (Part. 774),
-----/----- (Part. 165), salvi
altri o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento a frazionamenti/accatamenti che hanno dato origine alle particelle.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica del lotto in oggetto risulta allegata alla presente perizia ed effettuata durante il sopralluogo del 13.05.2023.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del

04.05.2023 intestato a:

- ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --.---.----

Diritto di: Proprietà per 1/2

- ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --.---.----

Diritto di: Proprietà per 1/2

Nel titolo di acquisto (atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del 27.10.1995, Tribunale di Ferrara, Rep. 9.439 a favore di -----, nato a ----- (--) il --.---.----, CF ----- per la quota di 1/2; a favore di -----, nato a ----- (--) il --.---.----, CF ----- per la quota di 1/2) la proprietà del compendio, pur in altra consistenza, veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Sulla base delle ispezioni ipotecarie condotte alla data del 28.05.2023, risultano allo scrivente le seguenti formalità di provenienza al ventennio:

- nota di trascrizione del 17.11.1995 ai nn. 10.261/14.211 dovuto a atto giudiziario del 27.10.1995, Tribunale di Ferrara, Rep. 9.439 per atto giudiziario (decreto di trasferimento immobili) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Indirizzo via 11 Aprile 1945 n. 23 a Longastrino

A favore di ----- nato a -----
(--) il --.--.--, C.F. -----, relativamente all'unità
negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

A favore di ----- nato a
----- (--) il --.--.--, C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a
----- (--) il --.--.--, C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1

Si riporta in allegato, quale più prossimo titolo d'acquisto/atto di provenienza, nota di trascrizione del 17.11.1995 ai nn. 10.261/14.211 relativo a decreto di trasferimento immobili del 27.10.1995 del Tribunale di Ferrara (FE).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni ipotecarie condotte alla data del 28.05.2023, risultano allo scrivente le seguenti formalità pregiudizievoli al ventennio di provenienza:

TRASCRIZIONI

- **nota di trascrizione del 21.03.2005 ai nn. 6.332/3.492** dovuto a atto amministrativo del 21.03.2005 di ----- con sede a ----- (--), repertorio 13/2005 per atto esecutivo o cautelare (pignoramento esattoriale) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Provinciale n. 75/A

A favore di ----- con sede in -----
----- (--) , codice fiscale -----
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a ----- (--)
il --.---, C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Oggetto di **domanda di annotazione del 11.08.2008 ai nn. 18.610/3.539** per richiesta esattoriale del 06.08.2008 di ----- con sede a ----- (--) , repertorio 1235/2008 per annotazione a trascrizione (ripresa atti esecutivi e fissazione aste)

- **nota di trascrizione del 21.03.2005 ai nn. 6.333/3.493** dovuto a atto amministrativo del 21.03.2005 di ----- con sede a ----- (--) , repertorio 14/2005 per atto esecutivo o cautelare (pignoramento esattoriale) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Provinciale n. 75/A

A favore di SIFER SPA con sede in Ferrara (FE), codice fiscale 01128640388,

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a -----
----- (--) il ---.--.----, C.F. -----,
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Oggetto di **domanda di annotazione del 11.08.2008 ai nn. 18.611/3.540** per richiesta esattoriale del 06.08.2008 di ----- con sede a ----- (--) , repertorio 1236/2008 per annotazione a trascrizione (ripresa atti esecutivi e fissazione aste)

- **nota di trascrizione del 21.06.2021 ai nn. 11.069/8.303** dovuto a atto giudiziario del 03.03.2021 del TRIBUNALE CIVILE E PENALE con sede a Ravenna (RA), repertorio 2/2021 per atto giudiziario (decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Provinciale n. 75/A, Piano T-1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per

il diritto di proprietà per la quota di 500/1000

E contro ----- nato a
----- (--) il --.--.--, C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 500/1000

E contro ----- nato a
----- (--) il --.--.--, C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 500/1000

ISCRIZIONI

- **nota di iscrizione del 09.07.2004 ai nn. 14.708/3.571** dovuto a atto esattoriale del 17.06.2004 di ----- con sede a ----- (--), repertorio 102/2004 per ipoteca legale (art. 16 del D. Lgs. n. 46 del 26.02.1999: capitale € 14.753,09, totale € 29.506,18) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

1. Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura X - Fabbricato

A favore di ----- con sede in
----- (--), codice fiscale
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a
----- (--) il --.--.--, C.F.

-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- **nota di iscrizione del 06.12.2004 ai nn. 26.496/6.647** dovuto a atto giudiziario del 15.11.2004 del Tribunale di Ravenna con sede a Ravenna (RA), repertorio 562/2004 per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo: capitale € 7.848,60, totale € 20.000,00) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Provinciale n. 75/A, Piano T-1

A favore di ----- con sede in -----
----- (--) codice fiscale -----
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a -----
----- (--) il ---.---.----, C.F. -----
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- **nota di iscrizione del 06.12.2004 ai nn. 26.497/6.648** dovuto a atto giudiziario del 15.11.2004 del Tribunale di Ravenna con sede a Ravenna (RA), repertorio 561/2004 per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo: capitale € 5.696,03, totale € 15.000,00) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Provinciale n. 75/A, Piano T-1

A favore di ----- con sede in -----
 ----- (--)
 ----- codice fiscale -----
 -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a -----
 ----- (--)
 ----- il -----, C.F. -----
 -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a -----
 ----- (--)
 ----- il -----, C.F. -----
 -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- **nota di iscrizione del 24.05.2010 ai nn. 10.263/2.399** dovuto a atto esattoriale del 24.05.2010 di ----- con sede a -----
 ----- (--), repertorio 102149/39 per ipoteca legale (ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01: capitale € 36.030,18, totale € 72.060,36) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Provinciale n. 75/A

A favore di ----- con sede in
----- (--), codice fiscale
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a
----- (--), il ---.---.----, C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

- **nota di iscrizione del 04.03.2015 ai nn. 3.080/366** dovuto a altro atto del
02.03.2015 di ----- con sede a
----- (--), repertorio 535/9315 per ipoteca legale
(ruolo art. 77 del DPR 602/73: capitale € 28.657,77, totale € 57.315,54)
riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio
Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura
A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani

A favore di ----- con sede in
----- (--), codice fiscale
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a
----- (--), il ---.---.----, C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

- **nota di iscrizione del 11.03.2015 ai nn. 3.429/403** dovuto a altro atto del 09.03.2015 di ----- con sede a ----- (--), repertorio 537/9315 per ipoteca legale (ruolo art. 77 del DPR 602/73: capitale € 28.003,58, totale € 56.007,16) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani

A favore di ----- con sede in ----- (--), codice fiscale -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a ----- (--), il ---.---.---, C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- **nota di iscrizione del 22.06.2016 ai nn. 10.612/1.679** dovuto a altro atto del 17.06.2016 di ----- con sede a ----- (--), repertorio 1045/3916 per ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ruolo e avviso addebito esecutivo: capitale € 84.191,58, totale € 168.383,16) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ferrara (FE)

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Argenta, Catasto Fabbricati, Foglio 175, Particella 177, Natura

A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani

A favore di ----- con sede in
----- (--), codice fiscale
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

E contro ----- nato a
----- (--), il --.---.---, C.F.
-----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/2

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, limitatamente al bene oggetto dell'eventuale decreto di trasferimento, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2004 - Registro Particolare 3571 Registro Generale 14708
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2004 - Registro Particolare 6647 Registro Generale 26496
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2004 - Registro Particolare 6648 Registro Generale 26497
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2005 - Registro Particolare 3492 Registro Generale 6332
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2005 - Registro Particolare 3493 Registro Generale 6333
- ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2010 - Registro Particolare 2399 Registro Generale 10263
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2015 - Registro Particolare 366 Registro

Generale 3080

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2015 - Registro Particolare 403 Registro Generale 3429
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2016 - Registro Particolare 1679 Registro Generale 10612
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2021 - Registro Particolare 8303 Registro Generale 11069

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

La planimetria catastale è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate ed allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (in atti dal 01.01.1987) risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, a meno delle precisazioni che verranno svolte nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" (in particolare sussistono alcune modeste variazioni nelle tramezzature, nella posizione delle aperture, nella conformazione della scala, oltre ad alcune incertezze rispetto all'effettiva regolarità dei proservizi, ecc.). Dovrà il futuro acquirente procedere alla presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali sulla base dello stato di rilievo e sulla base delle effettive esigenze e modalità di regolarizzazione che il futuro acquirente vorrà adottare.

Si evidenzia inoltre che la planimetria catastale rappresenta come afferente all'unità in questione solamente una porzione dell'ingresso a piano terra, ricadendo effettivamente la porzione rimanente (a sinistra entrando nell'unità) in altro mappale e altra

planimetria (che rappresenta tale porzione comunque non accessibile da altra proprietà).

Nel caso in cui il futuro acquirente vorrà assumere la piena proprietà di tale porzione (dimensioni indicative di 1,30 x 1,00 metri) dovrà procedere all'acquisizione attraverso compravendita e/o identificazione catastale e/o eventuale usucapione dalla proprietà confinante. Si intende, in ogni caso, che tale porzione risulta esterna al perimetro di stima e/o al bene che sarà eventualmente trasferito.

Analogha questione si pone rispetto all'area cortilizia frontistante all'ingresso a piano terra, in cui la recinzione (apparentemente realizzata da proprietà confinante) non ha andamento rettilineo (come nella mappa catastale) ma spezzato. In tal caso, la porzione frontistante all'ingresso appare essere in particella catastale (part. 191) non riferita agli attuali proprietari.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

I beni in oggetto sono pervenuti agli attuali intestatari attraverso titolo di acquisto (decreto di trasferimento immobili del 27.10.1995 del Tribunale di Ferrara (FE), trascritto il 17.11.1995 ai nn. 10.261/14.211), ovvero non per via successoria entro il ventennio. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto dallo scrivente in data 13.05.2023 alla presenza della sig.ra -----, l'immobile risultava inutilizzato.

Sulla base delle informazioni acquisite dai proprietari e del liquidatore, l'immobile non risulta essere attualmente oggetto di contratti di locazione.

Si ritiene pertanto, a fini estimativi, l'immobile libero al decreto di trasferimento rispetto alla presenza di contratti di locazione.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non risultano presenti elaborati planimetrici e/o elenco subalterni che indichino la presenza di B.C.N.C./B.C.C..

L'immobile non risulta essere inserito in condominio né appare avere parti comuni a terzi e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si rimanda a quanto già riportato nei titoli di provenienza (decreto di trasferimento immobili del 27.10.1995 del Tribunale di Ferrara (FE), trascritto il 17.11.1995 ai nn. 10.261/14.211, nonché precedenti) in merito ad ulteriori oneri che, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

In merito ad oneri di natura condominiale, considerando che l'unità del presente accertamento riguarda un fabbricato (seppur abbinato) autonomo e sorgente su area

autonoma, priva di parti comuni e con accessi autonomi, non appaiono sussistere parti comuni e dunque non risulta nominato amministratore di condominio né appare esserci un regolamento condominiale, non è possibile – anche in ragione della tipologia di beni in questione – determinare o attribuire oneri di carattere condominiali e/o di spese fisse di gestione, fermo restando le imposte previste a carico del proprietario anche in ragione della propria definizione giuridica.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

In particolare, il PUG vigente (approvato con delibera di C.U. n. 36 del 29.09.2022) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica
- Dati disciplina regolativa ordinaria: Zona R4
- Dati Territorio Urbanizzato

Secondo la Tavola dei Vincoli del PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, l'area e il fabbricato non risultano oggetto di vincolo.

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione di tipo popolare), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione delle Valli e Delizie in data 15.06.2023, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'intero compendio oggetto di esecuzione:

- permesso di costruzione prot. n. 5854 del 01.03.1947 per costruzione di casa ad uso civile abitazione (realizzata originariamente senza autorizzazione comunale)

Oggetto di autorizzazione ad abitare del 24.07.1951, prot. n. 594

- permesso di costruzione prot. n. 8474 del 17.01.1953 per ampliamento stabile
Oggetto di autorizzazione ad abitare del 18.11.1955, prot. n. 1564/10460

Sulla base della documentazione raccolta e del sopralluogo svolto, si segnalano le seguenti difformità rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie citate ed esaminate e catastali ad eccezione di quanto segue:

- preliminarmente si osserva che le pratiche sopracitate riferivano in verità all'originario fabbricato in una sua consistenza unifamiliare; questo è stato nel tempo suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, anche attraverso la trasformazione della scala centrale (a due rampe) in due scale indipendenti a una rampa.

Si osserva comunque che la porzione non oggetto di relazione risulta comunque oggetto di successive pratiche specifiche che individuavano una consistenza autonoma

- a piano terra: variazione nei prospetti relativamente alla posizione delle aperture finestrate; suddivisione in due vani nel retro (conformemente alla planimetria catastale), presenza di alcune porte di collegamento tra i vani; formazione di vano sottoscala; diversa consistenza della rampa scala di accesso

a piano primo

- a piano primo: variazione nei prospetti relativamente alla posizione delle aperture finestrate; diversa distribuzione interna con diversa posizione della scala; diversa posizione delle porte di collegamento tra i vani; formazione di parete di divisione con l'unità limitrofa
- presenza di alcuni volumi realizzati senza titolo nell'area cortilizia, comunque di carattere precario (non rappresentati nelle planimetrie catastali)
- assenza di titoli edilizi relativi rispetto ai servizi nell'area cortilizia, pur rappresentati nelle planimetrie catastali. Sussistono in ogni caso variazioni di distribuzione e realizzazione di ulteriori manufatti di precaria consistenza rispetto ai servizi rappresentati nelle planimetrie catastali
- presenza di un container nell'area cortilizia
- non reperito titolo edilizio relativo alle recinzioni

Relativamente a quanto sopra, pur premettendo che, sulla base di preliminari informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, l'area appare esterna al centro abitato individuato da una delibera comunale coeva alla L. 47/1985 e pertanto i manufatti dimostrabili realizzati (o modificati) antecedente al 1967 potrebbero essere considerati legittimi, si ritiene:

1. necessaria la rimozione e smaltimento dei manufatti presenti nell'area cortilizia non rappresentati nella planimetria catastale
2. ipotizzabile ed opportuna la rimozione dei servizi presenti nell'area cortilizia, pur presenti nella planimetria catastale (stante la modesta consistenza commerciale e la precarietà)

Potrà, in ogni caso, il futuro acquirente valutarne l'eventuale regolarizzazione e/o il riconoscimento della legittimità nel caso possa essere ritenuta necessaria

e opportuno il riutilizzo e la ricostruzione dei servizi

3. relativamente alle difformità presenti nel fabbricato principale, si ipotizza la regolarizzazione attraverso SCIA in sanatoria art. 17 LR 23/2004 con relative sanzioni
4. nell'ambito di tali pratiche, sarà necessario procedere a frazionamento in due unità con eventuale contributo di costruzione
5. procedere ad aggiornamento catastale (anche al Catasto Terreni) conforme allo stato dei luoghi della sanatoria da presentarsi

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Bassa Romagna (nonché con gli altri uffici competenti), ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di esprimere una detrazione complessiva pari a € 14.000,00, comprensiva di costi di ripristino, oneri, spese tecniche, diritti, sanzioni, e quant'altro necessario per completare la regolarizzazione edilizio urbanistica.

In generale, 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 DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nel più prossimo titolo d'acquisto (decreto di trasferimento immobili del 27.10.1995 del Tribunale di Ferrara (FE), trascritto il 17.11.1995 ai nn. 10.261/14.211), il diritto del

soggetto afferente alla procedura in oggetto era di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto, nel caso sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale che potranno essere regolarizzate secondo quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità" e nel paragrafo "Planimetria catastale".

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione ad uso.

NOMINATIVO DEI COMPROMIETARI

Come precedentemente descritto, non sussistono compromiietà dei beni del compendio, oltre ai soggetti afferenti la procedura in oggetto.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DI LOTTI

Come precedentemente descritto, non sussistono compromiietà dei beni del compendio, oltre ai soggetti afferenti la procedura in oggetto.

Stante la natura del bene, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore divisibilità del bene.

CODICE FISCALE DEI PROPRIETARI

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali, i codici fiscali dei proprietari sono i seguenti:

- ----- (CF -----)
- ----- (CF -----)

ASSOGETTABILITÀ AD IVA

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo i proprietari persone fisiche, la vendita non appare soggetta ad IVA.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Non è stato reperito certificato storico di residenza. Il bene, in ogni caso, non appariva abitato e i proprietari venivano riferiti essere residenti in altre località.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto risultante dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara (FE), non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto risultante dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara (FE), non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **abitazione (piano terra):** circa mq 56 di superficie ragguagliata

- **abitazione (piano primo):** circa mq 50 di superficie ragguagliata
- **ripostiglio (piano terra, altro corpo di fabbrica):** circa mq 26, pari a mq 0 di superficie ragguagliata
- **ripostiglio (piano terra, altro corpo di fabbrica):** circa mq 54, pari a mq 0 di superficie ragguagliata
- **area cortilizia (piano terra):** circa mq 1.449, pari a mq 38,46 di superficie ragguagliata

Totale abitazione circa mq 144

Si evidenzia che, nell'ambito del calcolo delle superfici commerciali e per le ragioni espresse nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica" nonché per le stesse condizioni cui versano tali fabbricati, non è stata considerata la superficie dei ripostigli in ragione delle incertezze rispetto alla loro regolarità edilizio-urbanistica.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando in particolare il 10% (sino alla superficie dell'abitazione) e il 2% (per la superficie rimanente) della superficie dell'area cortilizia, secondo quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98 (salvo adeguamenti giudicati opportuni dall'esperto estimatore).

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Longastrino e Argenta, 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, stimato a misura considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre

2022, Comune Argenta, Fascia: suburbana, Zona: Longastrino, codice di zona E5, Microzona 6, riportante i prezzi:

- delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 610,00/840,00
- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 495,00/690,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (luglio 2023), Comune di Argenta (RA), zona rurale e frazioni minori, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 537,00/836,00
 - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 436,00/679,00
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 407,00/546,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- dell'abitazione: €/mq 600,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, del manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale (e, nel caso specifico, per

un minimo riadattamento a fini abitativi). Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 30% del valore precedentemente ottenuto, che tiene comunque conto del modesto valore unitario assunto rispetto agli attuali costi di ristrutturazione e di costruzione.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", si ritiene opportuna una detrazione pari a € 14.000,00, per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti nonché eventuali interventi di regolarizzazione e/o ripristino, ivi compresi aggiornamenti catastali.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore (conformemente a quanto disposto dal G.E. anche in successivi incarichi).

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione: mq 144 x €/mq 600,00		€ 86.400,00
sommano		€ 86.400,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	-30,00%	-€ 25.920,00
restano		€ 60.480,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		-€ 14.000,00
restano		€ 46.480,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 46.480,00
detrazioni per spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		€ 46.480,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 6.972,00
restano		€ 39.508,00
valore da inserire nel bando		€ 40.000,00

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili da inserire nel bando vengono quindi determinati come segue:

LOTTO UNICO	Valore degli immobili nello stato di fatto e	
Abitazione di	di diritto in cui si trovano, siti a Argenta	
tipo popolare	(FE), località Longastrino, via XI aprile	
	1945 n.25, distinti al Catasto Fabbricati del	
	Comune di Argenta, Foglio 175, Particella	
	177	€ 40.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Ravenna, 27 luglio 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

ALLEGATI

1. nota di trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto ai nn. 11.069/8.303 del 21.06.2021
2. documentazione catastale del compendio (visure al catasto fabbricati, planimetrie catastali, visure al catasto terreni, estratto di mappa catastale)
3. nota di trascrizione del decreto di trasferimento immobili del 27.10.1995 del Tribunale di Ferrara (FE)
4. documentazione amministrativa (pratiche edilizie)
5. documentazione catastale storica
6. documentazione ipotecaria
7. stralcio strumenti urbanistici
8. valori di riferimento
9. documentazione planimetrica
10. documentazione fotografica
11. allegato A