

Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email:
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Fallimentare

Giudice Dott. Paolo Gilotta

Liquidatore Rag. Ida Mazzoni

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di liquidazione del patrimonio di "-----"

R.G. 6/2021

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI "-----" R.G.**

6/2021

*** * ***

LOTTO UNICO

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA A CONSELICE, LOCALITÀ CONSELICE,
VIA GUGLIELMA N. 10, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
CONSELICE, FOGLIO 48, PARTICELLA 387, SUBALTERNO 6**

*** * ***

DESCRIZIONE IMMOBILI

Piena proprietà relativa a unità immobiliare posta al piano terra e primo di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, il tutto sito in Conselice in via Guglielma n.10.

Si accede all'unità da cancello pedonale e carrabile e, attraversando la corte comune, si giunge all'ingresso dell'unità al piano terra.

Da qui, tramite scala interna, si raggiunge il piano primo dove sono presenti disimpegno, tinello con cucina, bagno, letto e sgombero.

Si segnala un uso difforme del locale sgombero che è stato suddiviso in due locali e adibito a camere da letto.

Si segnala inoltre che la camera da letto è utilizzata come soggiorno, la cucina è posta nel tinello e il vano indicato come cucina è adibito a ripostiglio.

L'alloggio si presenta completo, come meglio rilevabile dalla documentazione

fotografica che si allega ed alla quale si fa riferimento per la specifica situazione dello stato dei luoghi.

Finiture esterne fabbricato:

- paramento murario esterno intonacato al civile tinteggiato di colore giallo bianco;
- persiane in alluminio;
- manto di copertura in coppi;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di rame.

Finiture interne unità immobiliare:

- pareti interne intonacate al civile;
- infissi interni in alluminio con vetro doppio (tranne nel locale sgombero dove è presente vetro singolo);
- zanzariere;
- porte interne in legno tamburato con finitura in noce;
- maniglie e ferramenta interna color ottone o similare;
- pavimenti interni in gres;
- soglie e banchine in granito sale/pepe;
- bagni completi di sanitari e rubinetterie standard;
- rivestimenti bagni in ceramica;
- termosifoni in ghisa.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati sotto traccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento autonomo, elettrico, TV.

È presente caldaia a gas Riello Residence nel tinello.

È inoltre presente impianto di condizionamento con macchina esterna posta nella parete nord fronte strada e due split, posti nel tinello e nella camera da letto.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti, si

ritiene che gli stessi siano conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione degli impianti; al momento del sopralluogo non risultavano evidenti manomissioni.

Sarà comunque onere e cura del futuro acquirente la verifica della conformità degli impianti.

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato al piano terra nell'ingresso all'unità immobiliare.

I contatori acqua e gas sono inseriti in apposito armadietto posto lungo la recinzione est nella corte comune.

Considerazioni generali: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto così come il complessivo stato manutentivo dell'intero fabbricato nel quale è inserita.

PRECISAZIONE RISPETTO AI RECENTI EVENTI ALLUVIONALI

Sebbene il territorio di Conselice sia stato in generale gravemente colpito dagli eventi alluvionali di maggio 2023, l'immobile – visitato successivamente agli eventi – non è apparso danneggiato dagli stessi eventi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 17.05.2023, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate di Ravenna (RA):

- beni intestati a:

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

nato in ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

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

nata in ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **CONSELICE (C963) (RA)**

Foglio **48** Particella **387** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CONSELICE (C963) (RA)**

Foglio **48** Particella **387**

Classamento:

Rendita: **Euro 202,45**

Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza 4 **vani**

Foglio **48** Particella **387** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA GUGLIELMA n. 10 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **80 m²** Totale escluse aree scoperte: **80 m²**

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto

Terreni

- Dati identificativi: Comune di **CONSELICE (C963) (RA)**

Foglio **48** Particella **387**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **CONSELICE (C963) (RA)**

Foglio **48** Particella **387**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **325**

m²

CONFINI

Confini con ragioni -----/----- (part. 19),
-----/-----/----- (Part.
1991), -----/-----/
(Part. 388), via GUGLIELMA, 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 19.06.2023.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 17.05.2023 intestato a:

- ----- (CF -----)
nato in ----- (--) il --/--/-----
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

- ----- (CF -----)
nata in ----- (--) il --/--/-----
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Nel titolo di acquisto (atto di compravendita del 11.01.2000, Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 52.848/11.905) la proprietà del bene (pur in altra, maggiore 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 di provenienza:

- **nota di trascrizione del 18.01.2000 ai nn. 592/433** dovuto a atto notarile pubblico del 11.01.2000, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 52.848 per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna (RA):

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Conselice, Catasto Fabbricati, Foglio 48, Particella 387, Subalterno 3, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo via Guglielma n. 10

A favore di ----- nato il --.---.---- in ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

A favore di ----- nata il --.---.---- in ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

E contro di ----- nata il --.---.---- a

----- (--), C.F. -----, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/4

E contro di ----- nata il --.--.---- a

----- (--), C.F. -----, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/4 in regime

di BENE PERSONALE

E contro di ----- nato il --.--.---- a

----- (--), C.F. -----, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/4 in regime

di SEPARAZIONE DI BENI

E contro di ----- nato il --.--.---- a

----- (--), C.F. -----, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/4 in regime

di SEPARAZIONE DI BENI

Si riporta in allegato, quale più prossimo titolo d'acquisto/atto di provenienza, atto di compravendita del 11.01.2000, Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 52.848/11.905.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIZIONI

- **nota di trascrizione del 28.04.2023 ai nn. 8.269/6.038** dovuto a atto giudiziario del 03.05.2021 del Tribunale di Ravenna (RA), repertorio 6/2021 per atto giudiziario (decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate –

Ufficio Territorio di Ravenna (RA):

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Conselice, Catasto Fabbricati, Foglio 48, Particella 387, Subalterno 6, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza --, Indirizzo via Guglielma n. 6

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 il --.--.-- in -----
(--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 500/1000

Si riporta dalla "Sezione D – Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione:

LA SIG.RA ----- HA RILASCIATO PROCURA SPECIALE AL LIQUIDATORE DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL MARITO ----- A VENDERE LA PROPRIA QUOTA DEL 50% DELL'IMMOBILE ED A METTERE A DISPOSIZIONE DELLA PROCEDURA LA SUA PARTE DI DEBITO VANTATO DAL -----, GIA' ----- PER IL MUTUO IPOTECARIO GARANTITO DA IPOTECA ISCRITTA ALL'ART. 5044 DEL 18.11.2010.

ISCRIZIONI

- **nota di iscrizione del 18.11.2010 ai nn. 21.726/5.044** dovuto a atto notarile pubblico del 09.11.2010 del Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), repertorio 84.340/32.340 per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 45.000,00, totale € 67.500,00, durata 12 anni) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna (RA):

Unità negoziale n. 1:

1. Comune di Conselice, Catasto Fabbricati, Foglio 48, Particella 387,

Subalterno 6, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza --,
Indirizzo via Guglielma n. 6

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

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

E contro di ----- nata il --.--.---- in
----- (--), 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 18/11/2010 - Registro Particolare 5044 Registro Generale 21726
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2023 - Registro Particolare 6038 Registro Generale 8269

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 01.12.2003, prot. RA016935) risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, a meno delle precisazioni che

verranno svolte nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" (gradino di accesso al disimpegno, diverse altezze interne in tutti i vani, formazione di una tramezzatura di separazione nel vano sgombero, ecc.). Dovrà il futuro acquirente procedere alla presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali sulla base dello stato di rilievo.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

I beni in oggetto sono pervenuti agli attuali intestatari attraverso il titolo di acquisto (atto di compravendita del 11.01.2000, Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 52.848/11.905), 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 19.06.2023, l'immobile appariva utilizzato dai proprietari e relativo nucleo familiare.

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.

Si segnala comunque che, delle ispezioni ipotecarie condotte alla data del 28.05.2023, risulta allo scrivente le seguenti formalità inerente al ventennio di provenienza:

- **nota di trascrizione del 02.12.2005 ai nn. 29.555/17.660** dovuto a atto notarile pubblico del 29.11.2005, Notaio G. Saraceno di Lugo (RA), Rep. 3.847/872 per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna (RA):

Unità negoziale n. 1:

- Comune di Conselice, Catasto Fabbricati, Foglio 48, Particella 387, Subalterno 7, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Indirizzo via Guglielma n. 12, Piano T

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

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

E contro di ----- nato il --.---.---- in ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

E contro di ----- nata il --.---.---- in ----- (--), C.F. -----, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

Si riporta dalla "Sezione D – Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione:

LA COMPRAVENDITA HA AD OGGETTO UN'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN CONSELICE ALLA VIA GUGLIELMA NUMERI CIVICI 10 E 12, E PRECISAMENTE UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA, AVENTE ACCESSO DAL NUMERO CIVICO 12 DI DETTA VIA GUGLIELMA, COMPOSTO DI

4 VANI CATASTALI, AL QUALE E' ANNESSA, IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA, UNA CORTE AL MEDESIMO PIANO TERRA. LA VENDITA COMPRENDE OGNI DIRITTO, ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, NONCHÉ I PROPORZIONALI DIRITTI DI CONDOMINIO ALLE COSE COMUNI DEL FABBRICATO DEL QUALE ESSO E' PARTE, QUALI RISULTANO DALLA LEGGE - ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE- E DAI TITOLI DI PROVENIENZA. IN PARTICOLARE, RIENTRA TRA LE COSE COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI QUANTO IN OGGETTO E' PARTE, LA CORTE RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CONSELICE CON I SEGUENTI DATI: -- FOGLIO 48, PARTICELLA 387, SUB. 8, VIA GUGLIELMA N. 10 N. 12, PIANO T, BENE NON CENSIBILE COMUNE AI SUBALTERNI 6 E 7. LA PARTE VENDITRICE HA RINUNZIATO ALL'IPOTECA LEGALE.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, prot. RA0145928 del 26/10/2005, risultano le seguenti unità immobiliare distinte quali BCC/BCNC specificatamente ed **esclusivamente** afferenti all'unità in oggetto:

- Foglio 48, Particella 387, Sub. 8: BCNC (corte) comune ai sub. 6 e 7.

In merito ad oneri di natura condominiale, per quanto l'immobile condivide con l'unità a piano terra l'area cortilizia sul fronte e il relativo accesso dalla strada; non è stato riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore. Tali oneri, in ogni caso, resteranno a carico dell'acquirente.

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 nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 11.01.2000, Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 52.848/11.905), citando in particolare da quest'ultimo:

La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere.

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, 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, pur considerando che l'area cortilizia sul fronte e il relativo accesso risulta comune con altra proprietà, non risulta sussistere un regolamento condominiale né risulta nota la presenza di un amministratore condominiale, comunque non obbligatorio. Non è dunque 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

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Conselice

n. 11 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Bonifiche storiche di pianura [Scheda SCT07]
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area ad basso rischio archeologico [Scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [Scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni frequenti (P3) [Scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: II livello [Scheda VS12]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello IL ≤ 2 (basso) [Scheda VS13]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Conselice n. 12 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AUC - Ambiti urbani consolidati [Art. 5.2]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [Art. 4.1]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Conselice n. 68 del 29/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [Art. 4.1 PSC]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: AUC.6 - Ambiti consolidati con limiti di funzionalità urbanistica [Art. 4.2.6]

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

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 11/01/2000, Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA), Rep. 52.848/11.905, trascritto il 18/01/2000 ai nn. 6.592/433) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi della legge 4.1.1968 n. 15, dichiara:

a) ai fini della legge 47/85 che il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1.9.1967 e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutazione di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione.

sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a seguito di presa visione svolta in data 18/07/2023, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti (ovvero forniti dagli Uffici sulla base delle interrogazioni disponibili):

- istanza per la realizzazione di recinzione del 09.12.1969, prot. 5256, prat. ed. 7/1970, approvato in data 17/01/1970
- concessione edilizia n. 111/01 del 09.05.2002, prot. 6255, prat. ed. 111/2001 per modifiche aperture esterne di edificio residenziale ad un alloggio
Contenente variante in corso d'opera del 18/02/2002, prot. 1920

- comunicazione di intervento edilizio ai sensi dell'art. 2 L. 662/96 del 14/06/2002, prot. 7524, prat. ed. 147/2002 per l'esecuzione di opere interne
- denuncia di inizio attività del 10/04/2004, prot. 4735, prat. ed. 91/2004 per costruzione di recinzione su fronte strada e sul retro

Sulla base della documentazione raccolta e del sopralluogo svolto, non si rilevavano all'interno dell'unità immobiliare difformità rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie citate ed esaminate e catastali ad eccezione di quanto segue:

- presenza di un gradino tra il pianerottolo di sbarco della scala e il disimpegno
- diverse altezze interne nei vani, rispetto a quelli desumibili dalla sezione rappresentata nelle pratiche edilizie
- difformità nelle dimensioni delle aperture esterne
- diverse dimensioni complessive dell'ala parallela alla strada (apparentemente più larga di circa 40 cm)
- formazione di una parete di divisione in corrispondenza del locale sgombero sul retro
- realizzazione di finestra nel locale sgombero sul fronte est
- realizzazione di una tettoia nell'area cortilizia comune
- mancato frazionamento delle unità tra piano terra (intestata ad altra proprietà) e piano primo (oggetto dell'attuale stima), nell'ambito del quale era altresì rappresentata l'accesso dall'ingresso a piano terra all'altra unità (intestata ad altra proprietà).

Inoltre la citata denuncia di inizio attività prat. ed. 91/2004 non risulta oggetto di comunicazione di fine lavori né l'immobile risulta mai essere stato oggetto di certificato di agibilità, che sarà da richiedere a cura e spese del futuro acquirente.

Relativamente a quanto sopra, si ritiene:

1. non conveniente la regolarizzazione della tettoia sull'area cortilizia comune e ne appare conveniente la sua rimozione (in teoria con oneri a carico anche dell'altra proprietà afferente all'area comune)
2. ipotizzando la difformità relativa alla maggiore profondità dell'ala parallela alla strada risalente al periodo di realizzazione del fabbricato, si ipotizza la regolarizzazione attraverso SCIA in sanatoria art. 17 bis LR 23/2004 con relativa sanzione
3. relativamente alla difformità rispetto alle diverse dimensioni delle aperture esterne, si ipotizza la regolarizzazione attraverso SCIA in sanatoria art. 17 LR 23/2004 con relativa sanzione
4. nell'ambito di tali pratiche, sarà necessario procedere a frazionamento in due unità (realizzato ragionevolmente nei primi anni 2000) con eventuale contributo di costruzione
5. nell'ambito di tale pratica, sarà necessario procedere alla corretta rappresentazione dello stato dei luoghi anche con le modifiche inserite in termini di altezze interne e distribuzione
6. procedere ad aggiornamento catastale conforme allo stato dei luoghi della sanatoria da presentarsi
7. procedere alla richiesta di SCEA per l'ottenimento di conformità edilizio urbanistica e agibilità relativa alle pratiche sopracitate

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 € 13.000,00, 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 (atto di compravendita del 11.01.2000, Notaio Plessi di Conselice (RA), Rep. 52.848/11.905), 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 ACCATASTAMENTO

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, 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".

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

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

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non sussistono comproprietà dei beni del compendio, oltre ai soggetti afferenti la procedura in oggetto (rilevato che la procedura afferisce un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni).

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DI LOTTI

Come precedentemente descritto, non sussistono comproprietà dei beni del compendio, oltre ai soggetti afferenti la procedura in oggetto (rilevato che la procedura afferisce un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni).

Stante la natura del bene, non risulta comunque 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 -----, codice fiscale non validato in anagrafe tributaria)

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.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto risultante dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Ravenna (RA), non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di stima.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto risultante dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna (RA) (rilevato comunque che il proprietario risulta coniugato in regime di comunione dei beni e che la comproprietaria ha già disposto procura alla vendita), non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa familiare sull'immobile oggetto di stima.

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 3,80 di superficie ragguagliata
- **abitazione (piano primo):** circa mq 73,60 di superficie ragguagliata

Totale abitazione circa mq 77,40

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, 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 Conselice, 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 Conselice, Fascia: centrale, Zona: Centro abitato del capoluogo, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):
€ /mq 800,00/1.200,00
 - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€ /mq 650,00/950,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (luglio 2023), Comune di Conselice (RA), zona rurale e frazioni minori, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): € /mq 770,00/1.166,00
 - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): € /mq 626,00/945,00
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): € /mq 547,00/765,00

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 850,00

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, della manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 10% del valore precedentemente ottenuto, commisurato anche ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione e riqualificazione complessivo dell'immobile.

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 € 10.000,00, 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 77,40 x €/mq 850,00		€ 65.790,00
sommano		€ 65.790,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	-10,00%	-€ 6.579,00
restano		€ 59.211,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		-€ 13.000,00
restano		€ 46.211,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 46.211,00
detrazioni per spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		€ 46.211,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 6.931,65
restano		€ 39.279,35
valore da inserire nel bando		€ 39.000,00

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 Conselice	
tipo popolare	(RA), località Conselice, via Guglielma n.	
	10, distinti al Catasto Fabbricati del	
	Comune di Conselice, Foglio 48, Particella	
	387, Subalterno 6	€ 39.000,00

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, 25 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, elenco subalterni, elaborato planimetrico, visure al catasto terreni, estratto di mappa catastale)
3. atto di provenienza/titolo di acquisto (atto di compravendita del 11.01.2000, Notaio Plessi di Conselice (RA))
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