

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 67/2023

promosso da

R.G. ESEC.

.....

Udienza 14.02.2024

contro

.....

C.T.U.

RELAZIONE TECNICA

2. Identificazione catastale

I cespiti pignorati si trovano in **Comune di Cervia (RA) - frazione Montaletto** - al **Civ. 12/d** della **Via Bigatta** e risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Fg. 88 M. 172 Sub. 32** - piano S1-T-1-2 - Cat. **A/3** - Cl. 2 - 3,5 vani - Sup. Cat. mq. 67 - Tot. escluse aree scoperte mq. 57 - R.C. € 352,48.
- **Fg. 88 M. 172 Sub. 5** - piano S1 - Cat. **C/6** - Cl. 3 - Consistenza mq. 12 - Sup. Cat. mq. 14 - R.C. € 74,37.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune - **Fg. 88 - M. 172** - ente urbano di mq. 1.646,00.

Dal relativo certificato catastale aggiornato al 20.10.2023 e qui unito in **doc. 2**, i beni in stima sopra riportati risultano intestati come segue:

- nato a (...) il - c.f. per l'intera quota di proprietà.

3. Accatastamento

Le unità immobiliari in esame risultano **accatastate** giusto le planimetrie ritirate dall'Agenzia dell'Entrate - Settore Territorio di Ravenna ed unite in **doc. 3**; le parti comuni sono invece identificate nell'Elaborato Planimetrico **doc. 4**, sempre agli atti dell'A.d.T..

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto in esse rappresentato **non si conferma la corrispondenza**, causa le seguenti difformità che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si trascrivono:

Planimetria Sub. 5

- *Diversa larghezza dell'apertura carrabile del garage e contestuale errata rappresentazione di spalletta muraria;*
- *diversa rappresentazione di nicchie e setti murari.*

Planimetria Sub. 32

- *Omessa rappresentazione di gradino nella rampa di scale esterna (piano terra - S1);*
- *omessa rappresentazione di gradino nella rampa di scale interna (piano 1°-sottotetto).*

Le richiamate imprecisioni, come riportato al "paragrafo 3 lettera e) della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09.07.2010 - Prot. n. 36607", rientrano tra le lievi modifiche che non variano il numero dei vani e la loro funzionalità,

pertanto non incidendo né modificando la rendita, non comportano la necessità di alcuna variazione catastale.

4. Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare** Rep. 1324 del 30.05.2023 e nella relativa nota di trascrizione artt. 11633/8412 del 15.06.2023, **corrispondono** a quelli catastali citati al soprastante *Capitolo 2*.

5. Descrizione dei beni

vedasi la relazione fotografica (doc. 5).

I cespiti oggetto di stima sono costituiti da una porzione di edificio abitativo con ingresso indipendente, disposta al primo e secondo piano, con annessa corte pertinenziale, al piano terra, oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato, il tutto inserito in edificio condominiale denominato “Villa Giada”, avente accesso dal civico n. 12/d della Via Bigatta a Cervia (RA), a circa 12 km a Sud dal centro urbano del medesimo Comune in località Montaletto (**foto 1**).

Il complesso edilizio è stato realizzato ex-novo dalla SocietàS.n.c. a partire dall’anno 2004, per essere poi ultimato nel 2006. La struttura è in cemento armato con solai intermedi in latero cemento, copertura in legno con soprastante manto in tegole portoghesi e lamierati in rame.

L’edificio è dotato di ingresso carrabile e pedonale direttamente dalla Pubblica Via Bigatta e l’accesso alle singole proprietà avviene attraverso corselli comuni

pavimentati (**foto 2**).

Abitazione (Sub.32)

Si sviluppa, come anzidetto, al piano primo e secondo/sottotetto, con accesso dalla corte pertinenziale al piano terra (**foto 3**) attraverso scala esterna in c.a. (**foto 4**) dalla quale si raggiunge un'ampia balconata (**foto 5, 6**).

Il piano primo è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura (**foto 7**), da una camera da letto matrimoniale (**foto 8**) e dal servizio igienico finestrato, munito di relativo antibagno (**foto 9**).

Dal soggiorno si diparte la scala di legno in arredo (**foto 10**), per il raggiungimento del piano superiore nel quale v'è un piccolo disimpegno sul quale sbarca la menzionata scala, un più ampio locale sottotetto finestrato ma privo di altezze abitabili e dunque destinato a servizio (**foto 11**), oltre ad un piccolo servizio igienico (**foto 12**) ricavato a seguito della trasformazione di un ripostiglio che, come meglio si dirà nel capitolo relativo alla conformità edilizia, non risulta legittimo né potrà essere regolarizzato causa la mancanza dei requisiti igienico sanitari del locale.

Le pareti interne di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate a civile ad esclusione dell'angolo cottura e dei servizi igienici che si presentano parzialmente rivestiti in ceramica; i pavimenti sono in ceramica in tutti i vani.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, protetti esternamente da scuri in legno al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'unità è dotata di impianto

di riscaldamento autonomo garantito da caldaia murale a gas di rete installata in nicchia all'esterno ed accessibile dal balcone (**foto 13**); i radiatori sono in acciaio tubolare a colonne; l'impianto elettrico risulta sottotraccia. Per entrambi gli impianti non è stata consegnata la relativa dichiarazione di conformità, tuttavia lo scrivente ne ha reperito copia presso l'archivio del Comune di Cervia pertanto si può confermare che gli stessi sono rispondenti alle vigenti norme di settore.

Nel complesso l'abitazione si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica nel sottotetto (**foto 14**) e per alcuni assestamenti rilevati sulla scala in c.a. esterna.

La corte di pertinenza all'u.i. si sviluppa in angolo rispetto all'intero edificio condominiale e risulta delimitata da recinzione con rete a maglie metalliche su cordolo prefabbricato in c.a. e completata con siepe sempreverde; la corte si presenta in parte pavimentata in betonella (**foto 15**) ed in parte rifinita con ghiaia (**foto 16**). Da quest'ultima si diparte la scala in c.a. di collegamento con il piano interrato (**foto 17**).

Al piano interrato v'è la cantina pertinenziale (**foto 18**), collegata internamente con l'autorimessa (**foto 19**); quest'ultima è altresì raggiungibile attraverso rampa e corselli carrabili comuni, direttamente dalla pubblica Via Bigatta (**foto 20, 21, 22**). Il piano interrato è altresì raggiungibile dalle parti comuni attraverso passaggio e scala

pedonale collegata ai corselli di cui s'è già trattato (**foto 23**).

Entrambi i locali testè menzionati presentano pareti intonacate e tinteggiate a civile nonchè pavimentazioni in battuto di cemento. L'autorimessa è munita di portone basculante in lamiera zincata ad apertura manuale ed è separata dalla cantina da porta REI.

Nel complesso entrambe i locali si presentano in mediocre stato conservativo e per l'autorimessa si rilevano fenomeni di infiltrazione d'acqua all'estradosso del solaio in corrispondenza delle pareti controterra.

6. Provenienza - possesso del bene - regimi patrimoniali

Vedasi la certificazione notarile a firma della Dott.ssa del 28.06.2023 unita in **doc. 6**.

I beni in stima risultano attualmente in capo al Sig., come sopra generalizzato, *per l'intera quota di proprietà*; quest'ultimo ne è divenuto proprietario con atto di compravendita a rogito notaio Dott. di Savignano sul Rubicone del 07.08.2006 Rep. n. 126709/17464, trascritto il 16.08.2006 ai nn. 22429/13579 e qui unito in **doc. 7**.

Dall'ispezione eseguita il 23.10.2023 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cesenatico è emerso che il Sig. è stato coniugato con la Sig.ra, in regime di separazione dei beni, dal giorno 11.05.2002 al giorno 14.11.2017.

Dall'ispezione, invece, eseguita il 30.08.2023 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cervia è emerso che il Sig.-

codice fiscale- risulta essere residente in Via Bigatta n. 12/d (presso l'abitazione oggetto di procedimento), congiuntamente all'ex moglie Sig.ra, alla figlia Romani ed al Sig.

Si rileva che l'immobile ad oggi risulta occupato dalla Sig.ra e dalla, come altresì rilevato dal custode giudiziale nominato.

Per quanto sopra si vedano i relativi certificati uniti in **doc. 8**.

7. Confini

I cespiti in stima confinano con beni di altra proprietà identificati con i Subb. 4, 24, 31, 32 e 49, con beni comuni, salvo altri.

8. Iscrizioni, trascrizioni, gravami, vincoli e oneri condominiali

Vedasi la richiamata Certificazione notarile a firma della Dott.ssa del 28.06.2023 unita in **doc. 6**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra fino al 30.10.2023, **non sono emerse ulteriori formalità**, giusto la ricevuta unita in **doc. 9**.

In seguito all'alienazione verranno cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- art. 5074 del 16.08.2006 - iscrizione contro - **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 480.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 160.000,00 a favore di

..... con sede in Bologna” contro il Sig., gravante sui beni in stima.

- art. 4776 del 02.11.2010 - iscrizione contro - **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 90.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 60.000,00 a favore di “.....” contro il Sig. ed il Sig.(quest’ultimo in qualità di debitore non datore di ipoteca) e gravante sui beni in stima.

Trascrizione

- art. 8412 del 15.06.2023 - trascrizione contro - **pignoramento immobiliare** a favore di con sede in contro il Sig..... e gravante sui beni in stima.

Il complesso si compone di parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del C.C., come meglio indicate nei titoli di provenienza; queste risultano gestite contabilmente dallo Studio nella persona del Geom. Su esplicita richiesta l’Amministratore ha fornito i riepiloghi contabili uniti in **doc. 10** relativi al complesso denominato “**Condominio Villa Giada**” - c.f. 92061780398 ed in particolare alla posizione dei beni in esecuzione. Dagli stessi si evince che:

L’esercizio finanziario ha inizio il 1° ottobre e termine il 30 settembre di ogni anno.

Le unità in stima partecipano alla gestione condominiale per complessivi **48,680 millesimi** (abitazione+cantina+garage).

Per l’esercizio 2022/2023 la posizione risulta sostanzialmente allineata con i pagamenti delle rate

condominiali, come da bilancio consuntivo ricevuto dall'Amministratore. Relativamente all'anno 2023-2024, si unisce in **doc. 11** lo scadenario del Preventivo che verrà a breve sottoposto all'assemblea per l'approvazione.

Preme sottolineare che nel verbale della precedente assemblea del 07.11.2022 sono state deliberate spese straordinarie per la sistemazione della pavimentazione del camminamento in prossimità delle scale di accesso al piano interrato, per un importo massimo di € 4.500,00 oltre IVA di legge. Da informazioni assunte dall'Amministratore, le opere verranno finanziate ed eseguite nella primavera del 2024 pertanto ad oggi tale somma non risulta contabilizzata in alcuno dei bilanci prodotti dall'Amministratore.

9. Condonò edilizio - Conformità urbanistica - Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Cervia, in riferimento ai beni in stima sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 492 del 17.05.2004 - Istruttoria n. 2003/1169/I - Prot. n. 42141 del 13.10.2003 in ditta per la costruzione due fabbricati residenziali. Permesso di costruire volturato alla ditta in data 07.06.2004 (Richiesta voltura Prot. n. 25255 del 01.06.2004) - **doc. 12**;
- D.I.A. Prot. n. 22462 del 10.05.2005 - Istruttoria n. 2005/527/F in dittaper Variante al P.d.C. n. 492/2004 - **doc. 13**;
- D.I.A. Prot. n. 60332 del 16.12.2005 - Pratica n. 1362/2005

- Istruttoria n. 2005/1343/J in ditta per realizzazione recinzione e successivo Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17 comma 1° della L.R. 23/2004 Prot. n. **2427** del 16.01.2009 - Pratica n. 49/2009 - **doc. 14**;
- D.I.A. Prot. n. 60334 del 16.12.2005 - Istruttoria n. 2005/1344/F in ditta per Variante al P.d.C. n. 492/2004 - **doc. 15**;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 75 del 15.07.2006 - richiesta certificato Prot. n. 3253 del 20.01.2006 - Istruttoria n. 2006/7/A in ditta relativo al P.d.C. n. 492/2004 e successive Varianti. Comunicazione di fine lavori prot. n. **712** del 05.01.2006 - **doc. 16.**

Dal confronto fra lo stato legittimo, desunto dalle pratiche edilizie sopra elencate e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si segnalano le seguenti difformità:

Piano interrato:

- *Diversa larghezza dell'apertura carrabile del garage e contestuale errata rappresentazione di spalletta muraria;*
- *diversa rappresentazione di nicchie e setti murari nel garage.*
- *diversa altezza interna del garage, rilevati cm. 236 anziché cm. 240 come da progetto.*

Piano terra:

- *diverso sviluppo della rampa di scale piano terra - S1.*

Piano primo:

- *presenza di porzione divisoria in cartongesso a delimitazione della cabina armadio della camera da letto non legittima;*
- *omessa rappresentazione di gradino nella rampa di scale interna (piano 1°-sottotetto);*
- *presenza di pensilina con struttura in legno soprastante la porta di accesso all'abitazione e la finestra del bagno;*
- *lieve aumento della superficie del balcone, dovuta ad una sua maggiore profondità.*

Piano secondo/sottotetto:

- *trasformazione del ripostiglio nel sottotetto in servizio igienico.*

In considerazione delle vigenti norme urbanistiche nazionali e regionali, si può riferire quanto segue:

- per quel che concerne la porzione di parete divisoria della cabina armadio, rinvenuta nella camera da letto al piano primo ed il servizio igienico realizzato al piano sottotetto, non essendo garantiti in entrambi i casi i requisiti igienico-sanitari (*superficie minima per la camera matrimoniale e altezza minima di legge per il servizio igienico*), ai fini della regolarizzazione si dovrà procedere con la remissione in pristino ovvero con la rimozione della parete in cartongesso nella camera e l'eliminazione dei sanitari con chiusura degli impianti nel servizio igienico;
- per quel che concerne la realizzazione di pensilina in legno, non rientrando in edilizia libera ma trattandosi di interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai

fini sismici, si dovrà procedere con la presentazione al Comune di Cervia di sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004, con contestuale pagamento della relativa sanzione;

- per quel che concerne, infine, le restanti difformità evidenziate, stante l'esistenza del certificato di conformità edilizia e agibilità n. 75/2006, rilasciato a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico preposto, si ritiene che le stesse possano rientrare nelle tolleranze di legge di cui all'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. n. 23/2004.

Per quanto sopra riportato, ad oggi la regolarizzazione della pensilina in legno potrà avvenire attraverso la presentazione al Comune di Cervia di S.C.I.A. in Sanatoria, a mente dell'art. 17 della L.R. 23/2004, che prevede il versamento di una sanzione minima amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre alla spesa la redazione della pratica.

I costi della regolarizzazione dunque, (sanzione comunale e spese tecniche), nonché i costi per le remissioni in pristino degli elementi non sanabili, sono stati sommariamente riportati nella quantificazione economica di cui al *capitolo 13* inerente la stima.

In ultimo si riferisce che le remissioni in pristino nonché la pratica in sanatoria rimarranno a carico dell'aggiudicatario il quale per quest'ultima, avrà altresì facoltà di avvalersi dell'art. 40 comma sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 nonché

dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001.

Sotto il profilo urbanistico il compendio immobiliare in esame è classificato nel vigente PUG come segue:

- PUG Tavola A1.8 - Disciplina del territorio urbano e rurale - *Tessuti residenziali a bassa densità nei nuclei rurali. Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.*
- PUG Tavola dei vincoli V1.b - Tutele dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica - *Territorio urbanizzato, nessun vincolo.*
- PUG Tavola dei vincoli V2.b - Rischio idraulico, vincolo idrogeologico, acque pubbliche - *Aree di potenziale allagamento (art. 6 PAI e art. 4.1.4 PUG). Tirante idrico, 0-50 cm (art. 4.1 PUG).*
- PUG Tavola dei vincoli V3.b - Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali - *Aree ad alto rischio archeologico (art. 4.7 PUG).*
- PUG Tavola dei vincoli V4.b - Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004 - *Nessun vincolo.*
- PUG Tavola dei vincoli V5.8 - Limitazioni delle attività di trasformazione e uso del territorio - *Fascia di rispetto stradale 20 m. (art. 5.1.1 PUG). Zone di protezione dell'inquinamento luminoso (art. 5.4 PUG).*

Di tutto quanto sopra si vedano gli stralci cartografici uniti in **doc. 17.**

10. Pluralità di compendi immobiliari

Verificata la conformazione del bene oggetto di stima, lo scrivente ne propone la vendita in LOTTO UNICO.

11. Divisibilità

Essendo stata pignorata l'intera quota di proprietà dell'esecutato, **non ricorre** il caso della divisibilità.

12. Metodologia di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame; il valore venale dovrà contemplare una buona prudenza per attrarre il maggior numero possibile di offerenti. La determinazione del *“più probabile valore di mercato per pronto realizzo”* dovrà, pur tuttavia, analizzare in modo oggettivo tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei cespiti, nonché l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Di primaria importanza sono l'ubicazione, la collocazione nel contesto urbanistico, la distanza dai servizi urbani e come ad essi i beni sono collegati.

Nella fattispecie il complesso condominiale si trova a circa 10 km a Sud del centro urbano di Cervia, in zona prettamente agricola, e lontano dai servizi di prima necessità; la località di Montaletto,, infatti è costituita prevalentemente da aree occupate da aziende agricole, artigianali ed industriali, prossime alla Strada Statale n. 16 Adriatica.

L'abitazione nel complesso si presenta in buono stato di conservazione e la soluzione con ingresso indipendente,

corte pertinenziale, cantina ed autorimessa esclusive, sebbene inserita in contesto condominiale, appare sufficientemente appetibile; tuttavia i beni sono collocati in zona isolata e poco richiesta in quanto, come anzidetto, priva di qualsiasi servizio.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna.

L'indagine ha altresì riguardato la ricerca di alcuni "comparabili" ovvero annunci di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in stima, questo anche al fine di meglio riparametrare i valori estrapolati dalla Banca dati OMI sopra richiamata.

I prezzi unitari così determinati, adeguati e proporzionati con la tipologia degli oggetti in stima, grado di finitura, caratteristiche etc., sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dalla documentazione comunale e catastale, preventivamente confrontata con il rilievo metrico eseguito direttamente in sede di sopralluogo.

In calce alla valutazione sono stati altresì individuati e detratti dal più probabile valore determinato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, nonché quelli relativi alle remissioni in pristino.

13. Stima

LOTTO UNICO

(le superfici indicate si riferiscono al vuoto per pieno - v.p.p. -
ovvero al lordo delle murature)

abitazione (p.1°)

c.a mq. 46,00 x 1,00 x € 1.200,00 € 55.200,00

balcone e scala esterna (p.t e p.1°)

c.a mq. 25,00 x 0,30 x € 1.200,00 € 9.000,00

sottotetto (p.2°) (h>1,80 m)

c.a mq. 11 x 0,50 x € 1.200,00 € 6.600,00

sottotetto (p.2°) (h<1,80 m)

c.a mq. 17 x 0,30 x € 1.200,00 € 6.120,00

cantina e scala esterna (p.t.-p.S1)

c.a mq. 16,00 x 0,50 x € 1.200,00 € 9.600,00

autorimessa (S1)

c.a mq. 14,00 x 0,50 x € 1.200,00 € 8.400,00

corte esclusiva

c.a mq. 39,00 x 0,10 x € 1.200,00 € 4.680,00

cointeressenze parti comuni

a corpo in arrotondamento € 3.400,00

sommano € 103.000,00

deprezzamenti

-remissioni in pristino difformità p. 1° e 2° - € 1.500,00

-tecniche per regolarizzazione difformità - € 2.200,00

-sanzione amministrativa e diritti comunali - € 1.100,00

<i>restano</i>	€ 98.200,00

<i>riduzione per assenza garanzia (c.a. - 15 %)</i>	€ - 14.700,00

<i>totale generale</i>	€ 83.500,00
	=====

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

- doc. 1:** verbale inizio operazioni peritali del 25.09.2023;
- doc. 2:** certificati catastali;
- doc. 3:** planimetrie catastali;
- doc. 4:** elaborato planimetrico;
- doc. 5:** relazione fotografica;
- doc. 6:** certificazione notarile Dott.ssa del 28.06.2023;
- doc. 7:** atto di compravendita notaio Dott. Rep. n. 126709/2006;
- doc. 8:** certificati anagrafici esecutato;
- doc. 9:** stampa negativa formalità pregiudizievoli;
- doc. 10:** informativa gestione condominiale;
- doc. 11:** Scadenzario rate Preventivo '23/'24;
- doc. 12:** Permesso di Costruire n. 492/2004;
- doc. 13:** D.I.A. Prot. n. 22462/2005;
- doc. 14:** D.I.A. Prot. n. 60332/2005;
- doc. 15:** D.I.A. Prot. n. 60334/2005;
- doc. 16:** Certificato di agibilità n. 75/2006;

doc. 17: stralci cartografici vigenti;

doc. 18: check list;

doc. separato: bando d'Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 31.10.2023

Il C.T.U.

.....