

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. GILOTTA PAOLO

030303★00000

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 115/2023

030303★00000

- RELAZIONE ANONIMA -
DEL CTU ARCH. GESSICA PEZZI

Ravenna, il 08/03/2024



	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. GILOTTA PAOLO	
	* * *	<u>N. 115/2023</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	Promosso da:	<u>Udienza 10/04/2024</u>
	<u>Ore 11:20</u>
	contro	
	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/11/2023	
	nominava lo scrivente Arch. PEZZI GESSICA, con studio in Ravenna Via	
	Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione P.E.C. gli	
	conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	
	più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	
	ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,	
	identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del	
	giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione	
	alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico	
	Erariale;	
	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le	
	caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.	
	633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso	



di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40

della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in

ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per

il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato



dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche



di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno

non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.

568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente

gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del

valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato

da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la



differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle



generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del

Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Faenza e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni),

espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.



○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

○ REGIME FISCALE

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

○ DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

○ VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI

○ SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

○ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DELL'IMMOBILE

○ ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi



recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme (RA), bene intestato a:

....., diritto di proprietà per 1/1;

Foglio 24

- **Particella 508, sub. 9, via Giulio Scalini n. 1/A**, piano S1-1-2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita Euro 464,81 (*allegato B*).
- **Particella 508, sub. 14, via Giulio Scalini s.n.c.**, piano S1, categoria C/6 (autorimesse), classe 2, consistenza 32 mq, superficie totale 32 mq, rendita Euro 147,09 (*allegato C*).

L'area di sedime e quella cortilizia di pertinenza del fabbricato, è censita al Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme,

- Foglio 24, particella 508, Ente Urbano di superficie 1.076 mq (*allegato D*).

* * *

CONFINI

Sub. 9 in confine con: sub. 1 BCNC, sub. 2 BCNC, sub. 8 ragioni Baldisserri - Mouzytcheva, sub. 10 ragioni Bertaccini - Chillo - Puozzo, sub. 14 ragioni



esecutato e distacco area.

Sub. 14 in confine con: sub. 1 BCNC, sub. 2 BCNC, sub. 9 ragioni

esecutato, sub. 13 ragioni Baldisserrì - Mouzytcheva, sub. 15 ragioni

Baldassarri.

Salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o

variazioni intervenute.

* * *

PROPRIETÀ

Il bene risulta intestato a, per il diritto di proprietà

di 1/1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale facente parte di complesso

condominiale a destinazione civile abitazione, con annessa cantina e

autorimessa, sito in zona centrale nel Comune di Riolo Terme (RA) in via

Giulio Scalini nr. 1/A interno 5; oltre alla proporzionale quota di proprietà

sulle parti e accessori del complesso immobiliare, comuni per legge e per

destinazione.

L'unità immobiliare (sub. 9) è costituita da un appartamento ubicato al piano

primo e secondo, accessibile da un terrazzo/ballatoio comune e da una

cantina ubicata al piano primo sottostrada, collegata all'autorimessa (sub.

14).

L'appartamento è costituito da:

- a piano primo: angolo cottura con piccolo ripostiglio, soggiorno – pranzo

con affaccio su un primo terrazzo, disimpegno con scala interna di



collegamento al piano secondo, bagno, nr. 2 camere da letto di cui una singola e una matrimoniale con affaccio su un secondo terrazzo;
- a piano secondo: locale ad uso sottotetto oltre ad un piccolo servizio igienico.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del c.p.c., si rimanda alla verifica preliminare depositata in modalità pct dallo scrivente CTU in data 02/02/2024.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX ottobre XXXX Rg. n. XXXXX, Rp. n. XXXXX, è stata pignorata la quota di 1/1

di proprietà del seguente bene immobile, a favore di:

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro:

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sul seguente bene immobile nonché i suoi frutti naturali e civili, pertinenze, ampliamenti, accessioni e nuove costruzioni, ancorché non censite, catastalmente censiti come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Riolo Terme (RA)

*- Appartamento con cantina: Foglio 24, particella 508, **sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5 vani, classe 2, rendita € 464,81, via Giulio Scalini n. 1/A, piano S1-1-2.*



- Autorimessa: Foglio 24, particella 508, **sub. 14**, categoria C/6, consistenza

32 mq, classe 2, rendita € 147,09, via Giulio Scalini s.n.c., piano S1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e

nella relativa nota di trascrizione del XX ottobre XXXX Rg. n. XXXXX, Rp.

n. XXXXX che si allega alla lettera I.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La certificazione notarile, redatta dal Dott. Nizar Ben M'Barek, Notaio in

Forlì (FC) in data XX/XX/2023 e depositata agli atti, certifica quanto segue:

- a nato a il

..... codice fiscale: per acquisto dal

signor nato a, il

..... con atto di vendita del Notaio Giovanni De Pasquale il

XX/XX/2001, repertorio XXXXX, debitamente registrato e trascritto

a Ravenna il XX/XX/2001 all'art. XXXX;

- a per acquisto della

..... con permuta per scrittura privata autenticata

dal Notaio Alberto Gentilini, in data XX/XX/1999, repertorio

XXXX, debitamente registrato e trascritto a Ravenna in data

XX/XX/1999 all'art. XXXX.



- Non risultano trasferimenti per donazione;

- Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, **non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Nizar Ben M'Barek, Notaio in Forlì (FC) in data XX/XX/2023**, restano quindi i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) a favore della Banca "Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO), iscritta a Ravenna il XX/XX/2008 all'art. XXXX, a garanzia di mutuo di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila) della durata di anni 20, per atto del Notaio Giovanni De Pasquale del XX dicembre 2008, repertorio XXX/XXX, debitamente registrato, domicilio ipotecario eletto Torino – Piazza San Carlo n. 156;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data XX/XX/2023 all'art. XXXXX a favore di per atto giudiziario del tribunale di Ravenna del XX/XX/2023, repertorio XXXX/2023 contro sopra generalizzato. *Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.*

* * *



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come si evince dall'atto di compravendita del bene redatto dal Notaio Giovanni De Pasquale il XX/XX/2001 Rep. N. XXXXX (*allegato J*), il debitore acquistava la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento e dichiarava di essere in regime di separazione di beni tra coniugi.

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Riolo Terme (*allegato K*) risulta che è coniugato con e dall'Estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Riolo Terme (*allegato L*) che hanno contratto matrimonio il giorno XX ottobre del 2003, in regime di separazione dei beni.

Si segnala che alla data di compravendita del cespite oggetto di procedura (XX/05/2001), il debitore dichiarava di essere in regime di separazione di beni tra coniugi, nonostante la data del matrimonio (XX/10/2003) risulta essere successiva.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo sopralluogo, eseguito congiuntamente all'Ausiliario delegato dal Custode Giudiziario, durante il quale si è provveduto a stilare un verbale (*allegato M*), l'appartamento e le relative pertinenze



precedentemente descritte risultavano occupate dall'esecutato che ha dichiarato di abitare stabilmente, così come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Riolo Terme (*allegato N*).

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi del Comune di Riolo Terme sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. **Concessione edilizia Prot. XXXX Pratica edilizia nr. XX/XXX del 20/07/1994** avente per oggetto la costruzione di fabbricato abitativo composto da nr. 8 unità immobiliari in via Scalini (*allegato O*);
2. **Concessione edilizia Prot. XXXX Pratica edilizia nr. XX/XXX del 23/06/1995** avente per oggetto Variante in corso d'opera a concessione edilizia nr. 44/994 (*allegato P*);
3. **DIA** ai sensi dell'art. 9 comma 7 del D.L. 24 gennaio 1996 nr. 30 **Prot. XXXX del 14/02/1996** avente per oggetto la realizzazione di nuova recinzione (*allegato Q*);

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non risulta necessario per gli immobili oggetto di pignoramento.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

Il cespite oggetto di procedura è individuato dal RUE 2017 del Comune di Riolo Terme (RA), approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 06/12/2017 e successive varianti (ultima



variante n. 5 approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna

Faentina n. 47 del 13/11/2020), che classifica l'area in cui si trova il

complesso condominiale negli ambiti di seguito elencati:

- Titolo III – Disciplina del centro urbano, ambito residenziale misto consolidato, tessuti ordinari (art.7).

In relazione alla dichiarazione di agibilità, agli atti dello Sportello Edilizia del Comune di Riolo Terme, non risulta depositata alcuna istanza per il rilascio del 'Permesso di Usabilità' relativo alle unità immobiliari oggetto di procedura.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sul cespite pignorato, attualmente non risultano gravare contratti di locazione.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale facente parte di complesso condominiale denominato 'Condominio Scalini' a destinazione civile abitazione, con annessa cantina e autorimessa, sito nel Comune di Riolo Terme (RA) in via Giulio Scalini nr. 1/A interno 5; oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso immobiliare, comuni per legge e per destinazione.

Caratteristiche estrinseche:

L'edificio è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico in un'area a



prevalente uso residenziale che si presenta con notevole dotazione di verde pubblico e privato. La zona è dotata di servizi commerciali e dispone della fermata dell'autobus nelle immediate vicinanze; nel Comune di Riolo Terme non è presente il trasporto ferroviario, la stazione più vicina è quella di Castel Bolognese distante 11 km.

Il complesso condominiale è costituito a nr. 8 unità immobiliari residenziali, ogniuna delle quali è dotata di cantina e relativa autorimessa. È stato realizzato in forza di concessione edilizia del 1994 e successiva variante del 1995; il certificato di abitabilità è stato rilasciato nel 1999 per nr. 6 unità immobiliari e nel 2003 per la settima unità immobiliare, solo il cespite oggetto di procedura risulta sprovvisto di detto certificato.

Il fabbricato è costituito da una corte interna dotata di vano scala di collegamento agli appartamenti al piano primo e alle pertinenze poste al piano sottostrada; è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponato con blocchi di laterizio intonacati, la copertura è del tipo a falde e realizzata in latero-cemento con manto in tegole portoghesi.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento (sub. 9) si sviluppa al piano primo e secondo ed è accessibile dalla scala comune posta nella corte interna del condominio che sbarca su un terrazzo/ballatoio comune; dalla medesima scala si raggiunge il piano sottostrada nel quale è ubicata la cantina direttamente collegata all'autorimessa (sub. 14).

Si accede direttamente nella zona giorno costituita da angolo cottura con piccolo ripostiglio al cui interno è installata la caldaia, da soggiorno – pranzo dotato di nr. 2 portefinestre che collegano ad un primo terrazzo ad uso



esclusivo della zona giorno, da un disimpegno, un bagno (finestrato), nr. 2

camere da letto di cui una singola e una matrimoniale, entrambe dotate di

porta-finestra di collegamento ad un secondo terrazzo ad uso esclusivo della

zona notte. Dal disimpegno, tramite una scala interna in muratura, si accede

al piano secondo, costituito da un unico locale mansardato ad uso sottotetto e

da un servizio igienico; la porzione più bassa del sottotetto risulta tamponata

ad uso sgombero.

In generale, le finiture risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato e

alla data del sopralluogo sono risultate in discreto stato di manutenzione; in

particolare:

- pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:

al piano primo

- la pavimentazione nella zona giorno è costituita da piastrelle

di gres colore rosa antico sfumato, di dimensione 30*30 cm

circa posate a correre e battiscopa il legno;

- le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con materiale

ceramico di dimensione circa 10x10 cm posato a correre;

- la pavimentazione del bagno è costituita da piastrelle di gres

colore grigio sfumato bianco, di forma quadrata e dimensione

15*15 cm circa mentre il rivestimento è realizzato con la

medesima tipologia e colore di gres ma con forma

rettangolare e dimensione 15*20 cm circa;

- nel bagno sono presenti gli apparecchi idrosanitari, una vasca

con doccia integrata, agli attacchi per la lavatrice, un termo-

arredo e le rubinetterie sono funzionanti;



- la pavimentazione della zona notte è costituita da parquet in legno tipo rovere del tipo prefinito e battiscopa il legno;
 - le pareti sono intonacate e tinteggiate;
 - nel soggiorno è presente una stufa a legna a libera installazione
- al piano secondo
- i gradini della scala di collegamento al secondo piano presentano pedate rivestite in legno così come il battiscopa;
 - la pavimentazione del locale sottotetto è costituita da parquet in legno tipo rovere del tipo prefinito e battiscopa il legno;
 - la pavimentazione del bagno è costituita da piastrelle di gres colore beige, di forma quadrata e dimensione circa 30*30 cm posate a correre mentre il rivestimento è realizzato con materiale ceramico di colore bianco con forma rettangolare di dimensione circa 15*40 cm con interposto un listello decorativo di colore nero, posato a corre;
 - nel bagno sono presenti gli apparecchi idrosanitari, un lavatoio, una doccia con box in vetro, agli attacchi per la lavatrice, un radiatore in ghisa e le rubinetterie sono funzionanti;
 - le pareti sono intonacate e tinteggiate;
 - nel locale sottotetto è presente una stufa a legna a libera installazione.
- infissi interni:
- le porte interne sono realizzate in legno tamburato di colore



marrone chiaro tipo Ral 1005.

- infissi esterni:

- sono costituiti da telaio in legno di colore tinto “noce” tipo RAL 8004, con vetrocamera (risalenti all’epoca di realizzazione del condominio), gli oscuramenti, dove presenti, sono costituiti da avvolgibili in pvc di colore verde tipo Ral 6024, non sono presenti zanzariere;
- le soglie sono in materiale marmoreo del tipo rosso di Verona, i bancali/davanzali sono in materiale marmoreo di colore chiaro;
- il portoncino di accesso all’appartamento è del tipo blindato con pannellatura esterna di colore verde tipo Ral 6024 e pannellatura interna di colore marrone chiaro;
- tutti i locali sono finestrati, nel locale sottotetto è presente anche un lucernaio e la finestra dell’angolo cottura è dotata di inferriata.

- terrazze:

- la pavimentazione è costituita da piastrelle materiale ceramico di colore beige tinta unita, di forma rettangolare e dimensione 10*20 cm circa, così come il battiscopa;
- i parapetti sono realizzati in parte in muratura intonacata con copertina di protezione in alluminio ed in parte con elementi metallici verticali.

Impianti:

- impianto termico e idrico:



- impianto termico autonomo alimentato da caldaia tradizionale

a gas del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e

alla produzione di acqua calda sanitaria;

- sono presenti radiatori in ghisa.

- impianto di climatizzazione estiva:

- assente

- impianto elettrico:

- alla data del sopralluogo l'impianto risultava funzionante;

- impianto citofonico:

- presente e del tipo tradizionale.

Le finiture del bagno al secondo piano, risultano di più recente realizzazione

rispetto all'epoca di realizzazione delle finiture dell'appartamento.

La cantina e l'autorimessa sono ubicate al piano sottostrada, le pareti sono

realizzate con blocchi di calcestruzzo tagliafuoco e la pavimentazione è in

calcestruzzo. La cantina è dotata di nr. 2 porte metalliche zincate con feritoie

di aerazione integrate, la prima per l'accesso dalla zona comune e la seconda

collega internamente all'autorimessa. È presente un lavatoio. L'autorimessa

è dotata di basculante in lamiera di colore verde tipo Ral 6024.

Il lotto, interamente recintato, è provvisto di due accessi carrabili dalla via

Scalini che consentono una comoda manovra di entrata e di uscita dei mezzi.

L'intero fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato di colore giallo;

l'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come

l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

Le aree esterne condominiali nel complesso risultano essere in discreto stato

di manutenzione e di conservazione; il bene oggetto di procedura risulta in



buono stato di manutenzione e di conservazione in considerazione all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Il mobilio presente nella documentazione fotografica (*allegato A*) è escluso dalla vendita del cespite.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita (*allegato J*) a firma del Notaio Giovanni De Pasquale il XX/XX/2001 Rep. N. XXXX e trascritto a Ravenna il XX/XX/2001 all'art. XXXX, si evince che:

- *ARTICOLO 3 – la presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con ogni accessione, pertinenza, inerenti azioni e ragioni, comunioni, servitù attive e passive, diritti e obblighi derivanti dai titoli di provenienza, ed in particolare con tutto quanto citato nell'atto a rogito Notaio Gentilini del XX agosto 1999 nr. XXXX di repertorio, registrato a Ravenna il XX agosto 1999 al n. XXXX e trascritto a Ravenna il XX agosto 1999 all'art. XXXX.*

Il bene oggetto di pignoramento risulta non essere gravato da ulteriori servitù ad esclusione di quelle sopra riportate.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento alle spese comuni e/o condominiali, si fa riferimento alla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale Dott.ssa Marina Cartilari (*allegato R*).



Il bilancio ordinario inizia il 01 gennaio e termina il 31 dicembre di ogni anno; le spese ordinarie ammontano a circa 500,00 €/annui e risultano € 232,39 di spese condominiali pregresse inevase.

* * *

**OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA E CATASTALE**

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano le seguenti difformità rispetto alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme ed in particolare:

al piano secondo (sottotetto)

- mancata rappresentazione del bagno;
- errata indicazione della altezza media interna.

Relativamente alla conformità urbanistica ed edilizia, dall'analisi degli atti depositati presso l'archivio dello Sportello Edilizia del Comune di Riolo Terme, si rilevano le seguenti difformità:

al piano secondo (sottotetto)

- mancata rappresentazione del bagno;
- errata indicazione della altezza media interna.

Le difformità sopra elencate sono graficamente rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla lettera S.

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica

Premesso che:

- la Legge Regionale del 30/07/2013 nr. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" e la DGR 922/2017 (Allegato II ' Definizioni Tecniche Uniformi') sono le attuali norme di riferimento per il



calcolo delle superfici e delle altezze utili dei vani;

- si ritiene che la realizzazione del bagno al piano secondo (sottotetto)

sia stata eseguita successivamente alla Variante in Corso d'Opera nr.

XX/XXX del XX/06/1995 e che l'altezza media dei locali servizi

igienici non può essere inferiore a 2,40 ml, si segnala che dal rilievo

effettuato durante il sopralluogo il bagno presenta un'altezza media

inferiore e per tanto deve essere modificato per il rispetto di questo

requisito.

- le varie altezze del piano secondo, misurate all'intradosso del solaio

di copertura durante il sopralluogo, corrispondono a quelle indicate

nella sezione relativa alla Variante in Corso d'Opera nr. XX/XXX

del XX/06/1995, si segnala che l'altezza utile media del locale

sottotetto, così come riportata nella planimetria relativa alla Variante

in Corso d'Opera, risulta erroneamente trascritta;

Per regolarizzare le difformità riscontrate è necessario procedere alla

presentazione di un'istanza di Sanatoria con opere ai sensi della L.R. 23 del

2004 che prevede la modifica al bagno del piano sottotetto per il rispetto

dell'altezza utile media pari a 2,40 ml. L'istanza prevede il pagamento di

un'oblazione pari ad € 1.000 all'atto della consegna della pratica e dei diritti

di segreteria pari ad € 100,00.

Risulta inoltre necessario procedere con la presentazione della Segnalazione

di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) tradiva. L'istanza prevede il

pagamento di un'oblazione pari ad € 1.200 all'atto della consegna della

pratica, dei diritti di segreteria pari ad € 50,00 oltre alle conformità degli

impianti.



Alla luce di quanto sopra esposto, si invita l'aggiudicatario ad effettuare ulteriori approfondimenti che potrà svolgere con i tecnici dello Sportello Edilizia del Comune di Riolo Terme.

Contestualmente alla consegna dell'istanza si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante sostituzione delle planimetrie catastali.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Vani principali

Appartamento piano primo ca. mq 78,60

Pertinenze di ornamento: 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente

Terrazze ca. mq 62,52 ca. mq 11,25

Pertinenze di servizio:

Sottotetto H>1,50 ml (piano 2) ca. mq 49,10 al 50% ca. mq 24,55

Cantina ca. mq 14,41 al 25% ca. mq 3,60

Autorimessa ca. mq 19,03 al 50% ca. mq 9,52

Totale superficie commerciale ca. mq 127,52

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5 'Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare'.

* * *



STIMA DEL BENE

Come già descritto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi di piena proprietà di unità immobiliare (*sub. 9*) ad uso abitazione di tipo economico al piano primo e secondo, annessa cantina (*sub. 9*) e autorimessa (*sub. 14*) al piano sottostrada, facenti parte di un fabbricato condominiale a destinazione civile abitazione costituito da nr. 8 unità immobiliari, sito nel comune di Riolo Terme (RA) in via Giulio Scalini nr. 1/A interno 5, compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti e accessori del complesso immobiliare, comuni per legge e per destinazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

stimato a misura e ragguagliato, applicando il Metodo di Confronto del Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e IVS) che compara dati di immobili recentemente compravenduti, aventi medesime caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente corretti con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto della Tabella dell’O.M.I. (Anno 2023, I semestre, Comune Riolo Terme, fascia centrale), del Borsino Immobiliare oltre ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici;

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si assume come valore unitario il prezzo pari ad € 901,00 al mq.

VALORE DELL’INTERO BENE € 114.980,00



(euro centoquattordicimilanovecentottanta/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- relativamente allo stato d'uso e di manutenzione nonché alle particolari caratteristiche intrinseche dell'immobile, considerando l'epoca di costruzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato;
- relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato nel paragrafo 'Opere Difformi e Regolarizzazione Urbanistica, Edilizia e Catastale', si ritiene opportuno applicare al valore stimato un deprezzamento forfettario par ad € 7.700,00.

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE€ 95.782,00

(euro novantacinquemilasettecentottantadue/00)

Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.

VALORE A BASE D'ASTA€ 81.414,00

ARROTONDATO A € 81.000,00

(euro ottantunomila/00)

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



Con Osservanza

Ravenna, 08/03/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Pezzi Gessica

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visura Catasto Fabbricati sub. 9

C. Visura Catasto Fabbricati sub. 14

D. Visura Catasto Terreni mappale 508

E. Estratto di mappa

F. Elenco subalterni e elaborato planimetrico

G. Planimetria catastale sub. 9

H. Planimetria catastale sub. 14

I. Nota trascrizione Atto di pignoramento

J.

K. Certificato di stato civile

L. Estratto atto di matrimonio

M. Verbale accesso congiunto

N. Certificato di residenza

O. Permesso di costruire

P. Permesso di costruire in variante

Q. DIA recinzione

R. Bilancio spese condominiali

S. Planimetria difformità

