

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. PAOLO GILLOTTA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n° 105/2023

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07.11.2023 nominava lo scrivente Arch. Dario Biagiotti nato a Ravenna il giorno 20.07.1980, ivi domiciliato al n. 61 di viale della Lirica, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 714 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Ravenna al n. 1628/14, conferendogli l'incarico di redigere perizia tecnica relativa ai beni immobili di proprietà **OMISSIS**, rispondendo ai sottoelencati quesiti.

QUESITI

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di

certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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 ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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).

- SOPRALUOGHI.

Con preavviso telematico, in data 01 dicembre 2023, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo dell'unità immobiliare unitamente al Custode nominato Notaio Fabrizio Gradassi, per prendere visione dell'immobile oggetto della presente perizia, effettuare rilevamenti metrici e fotografici necessari e poter accertare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Lo scrivente, dopo avere preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e dopo aver effettuato gli opportuni accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio e Conservatoria Immobiliare, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione specificando:

- **DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.**
- **DATI PIGNORAMENTO**
- **UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- **CONFINI**
- **PROPORIETA'**
- **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
E ATTO DI PIGNORAMENTO**
- **CONFORMITA' CATASTALE**
- **ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E**

ONERI CONDOMINIALI

- **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**
- **PROVENIENZA DEL BENE**
- **STATO DI OCCUPAZIONE**
- **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**
- **REGIME FISCALE**
- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- **INDAGINE AMMINISTRATIVA**
- **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**
- **OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**
- **CONSISTENZA COMMERCIALE**
- **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

Dalla verifica della documentazione depositata all'interno del fascicolo telematico e riguardante la procedura in oggetto, si constata che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art.567 , secondo comma c.p.c., è stata depositata in data 25 ottobre 2023. Si precisa che la suddetta certificazione delle iscrizioni e trascrizioni fa riferimento ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento. L'attuale descrizione catastale del bene oggetto della procedura, risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere certificato di Anagrafico di Stato Civile presso il Comune di Putignano (BA), che si allega alla presente, ove si riscontra che l'esecutato risultava unito a **OMISSIS**, in regime di separazione

dei beni. In annotazione, con sentenza del Tribunale di Ravenna **OMISSIS** è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Data annotazione 06/07/2020. (allegato 9)

DATI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna il 09/10/2023 ai nn. reg. gen. 18802 e reg. part. 13673, notificato in data 15/09/2023, contro Longo Mario, nato a Bari il 30/04/1978 e a favore di: **OMISSIS**, con sede in Faenza (RA).

Oggetto del pignoramento, immobili posti a garanzia di mutuo fondiario, censito al Catasto del Comune di Ravenna come segue :

Catasto Fabbricati:

- Sez: SA, Foglio 104, Particelle: 74 sub 1 - 98 sub 4 - 166 sub 1 - 168 sub 1 (graffate). Piano T/1, Cat A/3, cl.2, vani 6, sup. catastale totale 164 mq (compreso aree scoperte), R.C. euro 459,80;
- Sez: SA, Foglio 104, Particelle: 98 sub 3 - 432 sub 3 (graffate). Piano T, Cat C/6, cl.2, 27 mq, R.C. euro 90,64, siti in Ravenna, frazione Mezzano, località Glorie, via Bassa Superiore n°45.

Proprietà **OMISSIS**.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato costituita da appartamento di civile abitazione ai piano terra e primo con cantina e garage al piano terra in corpi distaccati e porzione di area scoperta di pertinenza, siti in Ravenna, frazione Mezzano, località Glorie, via Bassa Superiore n°45.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Intera proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Ravenna

Sezione: SA, Foglio 104

- Particelle: 74 sub 1 - 98 sub 4 - 166 sub 1 – 168 sub 1 (graffate).

Piano T/1, Cat A/3, cl.2, vani 6, sup. catastale totale 164 mq

(compreso aree scoperte), R.C. euro 459,80;

- Sez: SA, Foglio 104, Particelle: 98 sub 3 - 432 sub 3 (graffate). Piano

T, Cat C/6, cl.2, 27 mq, R.C. euro 90,64,

L'area sulla quale sorge il suddetto immobile e l'area cortilizia scoperta di

pertinenza, sono censite al Catasto Terreni del Comune di Ravenna,

Sezione: SA, Foglio 104

- Particella 74, E.U. di mq. 136;
- Particella 98, E.U. di mq. 146;
- Particella 166, E.U. di mq. 35; (per diritti proquota)
- Particella 168, E.U. di mq. 65;

CONFINI

L'immobile oggetto della presente, posto al piano terra, confina a sud con via

Bassa superiore, a nord-ovest ragioni **OMISSIS**, a nord-est ragioni

OMISSIS, salvo altri. .

PROPRIETA'

Alla data del pignoramento l'immobile risultava intestato a **OMISSIS** .

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'intestazione catastale corrisponde con la reale proprietà dei beni e con

quanto indicato nell'atto di pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Prov. (RA).

Nella planimetria riguardante l'abitazione (particella 98 sub.4), al piano primo del fabbricato, lo scrivente ha riscontrato la presenza di una scala in arredo, d'accesso ad un locale sottotetto. Tale ambiente non risulta dalla planimetria catastale dell'immobile. Da una verifica dei titoli edilizi si è appurato che tale opera è stata eseguita senza titolo. Sarà onere dell'acquirente provvedere al ripristino dello stato dei luoghi oppure alla sanatoria delle opere eseguite, provvedendo in quest'ultimo caso all'aggiornamento della planimetria catastale.

Nella planimetria riguardante il garage (particella 98 sub.3), si riscontra la realizzazione di tramezzature interne a creare un piccolo locale ripostiglio interno. Detta modifica, pur non indicata nei titoli edilizi depositati, non inficia la rendita e la consistenza dell'unità immobiliare. (definita in funzione dei mq. complessivi).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla nota di trascrizione e relativa all'atto di provenienza, non emergono servitù o vincoli esplicitamente trascritti che interessino il bene oggetto di pignoramento. Dalla analisi dei precedenti atti di provenienza si riscontra che nella nota di trascrizione r.p.2549 - vol.1456, r.g. 3509 - vol.372 del 11/12/1936 e relativa all'immobile oggetto della presente perizia, " le parti dichiarano di fare espresso e pieno riferimento al rogito **OMISSIS** 11

febbraio 1922, trascritto presso questo ufficio ipoteche il 15 febbraio 1922

vol.1064 art.429 n.522, ed alla relazione di stralcio del geometra **OMISSIS** in

data 29 novembre 1936 allegata al rogito da cui risulta:

1°) Accessi – L’accesso alle camere avverrà dall’entrata e dalla scala che

furono create di proprietà ed uso comune con **OMISSIS** col Rogito

OMISSIS il 11/2/1922. L’accesso al fabbricato e cortile avverrà dalla zona di

passaggio larga m.4.05 creata in asse colla porta dell’entrata della casa, che è

di uso comune la venditrice e coi sigg. **OMISSIS** giusto quanto stabilito nel

rogito suddetto. Questo accesso è distinto col mappale n°74.

2°) Servitù – Davanti alla facciata verso strada, dalla porzione di casa che si

vende, si crea una nuova zona di passaggio di m.4.05x3.40 distinta col

mappale 98d, che resterà di proprietà della venditrice ma soggetta a passaggio

dei compratori.

Nel proservizio della venditrice sito nell’angolo nord-est del cortile venduto,

esistono due finestre normali che dovranno rimanere come si trovano.

Lungo la parete ovest di questo proservizio dovrà rimanere lo stillicidio della

gronda del tetto sopra la proprietà che si vende. Il confine da questo lato è

segnato dall’asse del muro. I sigg. compratori potranno alzare questo muro

comune nonostante la servitù di stillicidio a condizione che muniscano di

conversa in lamiera di ferro zincato il tetto della venditrice e facciano scolare

sul loro terreno l’acqua mediante tubo pluviale.

Dal lato sud di questo proservizio il confine è segnato dalla linea esterna del

muro nonostante la leggera sporgenza del copripennuzza che dovrà rimanere

come si trova. Le due finestre una a pianterreno ed una al piano superiore

delle camere che si vendono aperte nella parete nord sul cortile della

venditrice, dovranno rimanere come si trovano.” (allegato 11) -

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come verificato presso l'uffici anagrafe del Comune di Ravenna, l'esecutato risulta di stato libero, in seguito a Sentenza di Scioglimento di Matrimonio del Tribunale di Ravenna **OMISSIS**, riportata nell'allegato Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Putignano (BA). (allegato 9)

L'acquisto è stato effettuato in favore dell'esecutato, per diritto di proprietà, per quota di 1/1. Alla data dell'acquisto il sig. **OMISSIS** risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla proprietà per atto di compravendita del 04/07/2005 Numero di Repertorio 8025 Raccolta 614, Notaio **OMISSIS**, sede Ravenna (RA), registrato il 06/07/2005 al n°4221 Serie 1 e Trascritto a Ravenna il 07/07/2005 r.g.:16849 - r.p.:10254.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo (29.01.2021), svolto in presenza del Custode Notaio Fabrizio Gradassi e dell'esecutato ed in seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna, nelle U.I. oggetto di esecuzione risultano residenti la sig.ra **OMISSIS** (separata legalmente dall'esecutato) ed i loro figli: **OMISSIS**, nato il 08/01/2000 e **OMISSIS** nata il 30/05/2005. (allegato 9)

Ai fini della presente esecuzione, gli immobili saranno considerati: **liberi al**

decreto di trasferimento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 09 marzo 2024, in base ai sopramenzionati registri e documenti, i beni risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

Iscrizione contro: Ipoteca Volontaria n°3840 del 07/07/2005 a favore di **OMISSIS** con sede in Bologna e Conro: **OMISSIS**; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da atto notarile pubblico a rogito **OMISSIS** Notaio in Ravenna del 04/07/2005, rep.8026/615.

Annotata di surroga (ai sensi art 8 Legge n°40 del 2007) in data 01/12/2008 al n°4673 di formalità favore: **OMISSIS** con sede in Faenza. Contro: **OMISSIS**, come da scrittura privata autenticata dal dott. **OMISSIS** Notaio in Castel Bolognese (RA) in data 20/11/2008, Rep.41643/4560.

Iscrizione contro: Ipoteca Volontaria n°563 del 18/02/2009 a favore di **OMISSIS** con sede in Faenza- piazza della Libertà n°14 e Conro: **OMISSIS**; (debitore non datore **OMISSIS**) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da atto notarile pubblico a rogito **OMISSIS** Notaio in Ravenna del 16/02/2009, rep.21005/3071.

Trascrizione contro: pignoramento immobiliare n°13673 del 09/10/2023 favore: **OMISSIS** sede Conegliano e contro: **OMISSIS**; Pubblico Ufficiale :UNEP presso il Tribunale di Ravenna del 15/09/2023, rep. 2474.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni opportuna verifica a cura del rogitante in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente, la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la normativa fiscale

vigente al momento della trascrizione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto è identificato dal vigente RUE del Comune di

Ravenna:

Art.VIII.6.4 Comma 1- Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra.

Art. IV.1.4 c2 RUE 2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali – 2.1 Grattacoppa;

Art. IV.1.13 RUE 2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1976 e successivamente sono state rilasciati i seguenti titoli edilizi, reperiti dallo scrivente presso gli archivi comunali.

Si riporta l'elenco dei titoli autorizzativi:

1. Concessione Edilizia n. 163/87 del 23/03/1987 – PG 48607 del 10/10/1986 ampliamento servizi di abitazione;
2. Autorizzazione n.1272 del 24/07/1987 – PG 13836 del 02/02/1988, variante in corso d'opera ad ampliamento di servizi e costruzione recinzione;
3. Concessione Edilizia n. 828/88 del 23/05/1988 – PG 3458 del 04/04/1987 ampliamento servizi di abitazione;
4. Accertamento di conformità n. 729 del 13/10/2004 – P.G. 13610/2004 del 26/02/2004.

Si allega elaborato dettagliato con elenco dei titoli edilizi. **(allegato 6)**

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di porzione di fabbricato in Ravenna, località di Glorie di Mezzano, via Bassa Superiore n. 45. distante circa 10 chilometri dal centro del Comune di Ravenna.

Il lotto di terreno su cui insiste la palazzina è di forma irregolare, situato tra la via Reale e via Bassa Superiore, con accesso da quest'ultima, parzialmente privo di cancello e recinzione.

Il compendio immobiliare è costituito dall'abitazione, un corpo servizi distaccato con annessa area cortilizia recintata, una ulteriore corte gravata da servitù di passaggio in favore di confinanti ed un piccolo rudere, catastalmente identificato come cantina (quest'ultimo privo di copertura serramenti e porzione di pareti perimetrali).

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra. L'ingresso al piano terra è posto a divisione dei due ambienti che si sviluppano al piano terra. A destra dell'ingresso vi è un locale di 24,27 mq. adibito a soggiorno. A sinistra dell'ingresso è situata la cucina-pranzo di 22,75 mq. In fronte al soggiorno, una scala in muratura consente l'accesso al piano primo. Il locale ripostiglio posto nel sottoscala è stato utilizzato come servizio igienico.

Al piano primo sono presenti due camere da letto matrimoniali ed un bagno.

Una ulteriore scala in arredo posta in corrispondenza di quella d'accesso al piano, porta ad un sottotetto non autorizzato, con caratteristiche dimensionali riconducibili ad un vano accessorio che verrà meglio analizzato nel successivo capitolo.

STRUTTURA DEL FABBRICATO

- Strutture verticali: in muratura portante

- Strutture orizzontali: in laterocemento/ legno

- Solaio di copertura: travi e arcarecci in legno e tavelle in laterizio, copertura con manto in coppi di laterizio.

FINITURE ESTERNE

- Pareti: intonaco civile tinteggiato

- Infissi esterni: assenti

- Finitura pavimentazione esterna: in misto stabilizzato

FINITURE INTERNE

- Pareti interne: intonaco civile tinteggiato

- Infissi interni: in legno con vetrocamera

- Porte interne: in legno

- Pavimentazione: Ceramica al piano terra e rivestimento scala, legno al piano primo

- Bagni: pavimento e rivestimento in gres, vasca idromassaggio.

IMPIANTI

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, riscaldamento autonomo di tipo tradizionale (a gas metano, con caldaia murale, radiatori in acciaio e tubazioni sottotraccia), impianto di produzione acqua calda sanitaria. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative ai sopra menzionati impianti.

Lo stato di conservazione dell'immobile lo rende abitabile sin da subito.

Il garage collocato in corpo distaccato presenta una superficie di circa 30 mq.

Le pareti sono in laterizio intonacato e la copertura in laterocemento.

All'interno del garage è collocato un piccolo servizio igienico ed un ripostiglio.

La porzione di unità immobiliare identificata nella planimetria catastale della particella 98, come “cantina/latr.”, posta al piano terra in aderenza al confine sud, allo stato attuale risulta “crollata”, per cui la sua consistenza può essere dedotta solamente dai grafici depositati in atti comunali e planimetrie catastali.

Si precisa che la ricostruzione di edifici crollati, rispettando la medesima sagoma dell’edificio legittimamente preesistente, può avvenire mediante intervento di ristrutturazione edilizia.

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Dai rilievi effettuati e dal raffronto con i titoli autorizzativi depositati presso gli archivi comunali si riscontra, l’uso improprio del locale al piano terra dell’abitazione, autorizzato come “Sgombero” e quindi locale accessorio, utilizzato come locale primario “Soggiorno”. La destinazione del suddetto locale deriva dall’insufficiente rapporto aeroilluminante delle finestre presenti (inferiore ad 1/8 della superficie in pianta). Il locale ripostiglio nel sottoscala è impropriamente utilizzato come servizio igienico (altezza inferiore a quanto consentito dal Regolamento di Igiene del Comune di Ravenna).

Tra il piano primo e il solaio di copertura è stato realizzato un solaio interno con struttura metallica ed assito in legno, in corrispondenza del vano scala e della adiacente camera da letto. Detto solaio, al quale si accede tramite una scala in arredo installata in corrispondenza del vano scala d’accesso al piano primo, identifica un locale sottotetto di altezza media pari a circa 1,70 mt. Per quanto concerne l’eventuale regolarizzazione del sopradescritto locale sottotetto in aggiunta, la stessa andrà eventualmente subordinata alla richiesta

di autorizzazione sismica per le opere eseguite in assenza di titolo (realizzazione del solaio e demolizione di porzione di muratura portante). In ragione della modesta altezza del locale sottotetto, e dall'onere derivante dalla verifica dell'adeguamento sismico delle strutture interessate, si ritiene meno oneroso valutare la messa in pristino delle sopradescritte opere eseguite in difformità ai titoli edilizi rilasciati. Andrà pertanto ripristinato lo stato dei luoghi mediante la rimozione del disimpegno.

Per le opere edili finalizzate ai ripristini di quanto sopra descritto si stima un onere finanziario di 10.000,00 € (Euro diecimila/00), tale importo è stato decurtato dal valore di stima dell'immobile.

All'interno del locale destinato a garage è stato creato un piccolo ripostiglio. La suddetta variazione può essere sanata dall'acquirente mediante la presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art 16bis Legge Regionale E.R. n°23/2004, per la suddetta pratica si è considerato una decurtazione dal valore di stima di 3.000,00 € comprensivi di oblazione, diritti di segreteria e spese tecniche per presentazione della pratica in sanatoria.

Si precisa che, fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli enti di competenza preposti anche in ordine a quanto disposto in materia di tolleranze costruttive ed in fase di abitabilità (L.R. n°23/2004 art.19 bis comma 1 bis, 1 ter), l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, **accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate**, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n°380/2001 e della L.47/85 e s.m., o in subordine, per le eventuali difformità non sanabili, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti titoli edilizi.

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

TIPOLOGIA VANI	SUPERF. MQ	% POND .NE	SU.P. PONDERATA	SU.P. COM.LE
----------------	---------------	------------------	--------------------	-----------------

PIANO TERRA

Abitazione	73,00	100 %	73,00 x 1,00	73,00 mq
corte uso esclusivo	50,00	15 %	50,00 x 0,15	7.5 mq
PIANO PRIMO				
Abitazione	68,00	100 %	68,00 x 1,00	68,00 mq

TOTALE SUPERFICIE COMM. ABITAZIONE: 148,50 mq

SUPERFICIE COMM. GARAGE: 34,00 mq

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in pronto realizzo concorsuale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il CTU, nella determinazione dei valori, intende tenere in considerazione tutte le caratteristiche illustrate in precedenza, facendo riferimento principalmente ai dati delle quotazioni (OMI) disponibili per il I° semestre 2023 dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Ravenna, nella fascia/zona suburbana: Mezzano – Ammonite - Glorie, riportanti valori per: abitazioni di tipo civili con stato conservativo normale compresi tra 1.100,00 e 1.600,00 €/mq di Sup. Lorda, oltreché ai dati dell'osservatorio FIAIP Ravenna 2023 (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), che per immobili “ residenziali in

buono stato” in zona periferica 3 (Mezzano, San Pietro in Vincoli), considera

un valore commerciale tra i 1.300,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq di Sup. Lorda.

Per quanto concerne la destinazione a garage, il valore commerciale indicato

nella medesima tabella FIAIP si attesta tra gli 800,00 €/mq e i 1.000,00 €/mq

di Sup. Lorda.

Nella determinazione del valore dell’immobile sono stati tenuti in particolare

considerazione i seguenti aspetti:

- ubicazione;
- esposizione;
- consistenza;
- destinazione urbanistica;
- tipologia edilizia e tecnologia costruttiva;
- destinazione d’uso;
- stato di manutenzione e conservazione generale;
- vetustà;
- dotazione impiantistica e di servizi comuni;
- appetibilità commerciale;
- alienazione di immobili similari.

Sulla base di quanto sopra riportato si è stimato in:

Valore unitario abitazione = 1.200,00 €/mq di Sup. Lorda Vendibile

ragguagliata al valore unitario.

Valore unitario garage = 600,00 €/mq di Sup. Lorda Vendibile ragguagliata

al valore unitario.

Il più probabile valore di mercato stimato è così calcolato:

Valore dell’abitazione

Sup. Commerciale: 148,50 mq x 1.200,00 €/mq **178.200,00 €**

Valore garage:

Sup. Commerciale: 34,00 mq x 600,00 €/mq **20.400,00 €**

VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE: 198.600,00 €

Tale valutazione non tiene però in considerazione l'urgenza della vendita e la necessità di un pronto realizzo. In seguito a quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui viene eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, considerando elementi intrinseci quali i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare, nonché la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, oltre agli adeguamenti e le correzioni da apportare al valore di stima per le sopracitate difformità, si reputa apportare al valore di mercato sopra determinato, una riduzione percentuale del 15% ottenendo pertanto il seguente valore:

Valore del compendio a corpo ridotto del 15%	
per immediato realizzo 198.600,00 € x 0,85	168.810,00 €
Oneri a forfait per ripristini interni	- 10.000,00 €
Oneri sanatoria garage	- 3.000,00 €
Valore dell'intero compendio	155.810,00 €
Valore arrotondato e proposto a base d'asta	155.000,00 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL BENE

Euro 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)

Nella fiducia di avere compiutamente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Ravenna 09 marzo 2024

Il tecnico

Arch. Dario Biagiotti

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE;
4. VISURA STORICA CATASTO TERRENI;
5. VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI;
6. ELENCO TITOLI EDILIZI;
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO;
8. CERTIFICATO DI STATO CIVILE;
9. RILIEVO DIFFORMITA' RISCONTRATE;
10. ATTO DI PROVENIENZA;
11. ALLEGATO – A – SUCCINTA DESCRIZIONE ;
12. CHECK LIST.