

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Paolo Gilotta

Consulenza tecnica d'ufficio R.G.E. n. 186/2017

1. inizio operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 11/04/2018, con il sopralluogo al bene oggetto di esecuzione per le verifiche di rito.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Sig. *Omissis*, precedentemente avvisato con lettera raccomandata spedita in data 29/03/2018, e di un ausiliario del CTU.

2. identificazione del bene

L'immobile oggetto di esecuzione è una unità residenziale composta da un appartamento al secondo piano con vani di servizio (ripostiglio ed autorimessa) al piano terra. La suddetta unità è parte di un condominio costituito complessivamente da 4 unità abitative, ed è ubicata in Comune di Conselice, con accesso pedonale da via Gobetti n. 6, interno 3, ed accesso carraio da via Risorgimento senza numero civico.

Confini

Le unità immobiliari pignorate confinano con: beni *Omissis*, beni condominiali, salvi altri.

Situazione in atti al Catasto Terreni

- Foglio 49 del Comune di Conselice, particella 330, Ente Urbano di 1000 mq.

Situazione in atti al Catasto Fabbricati

- Foglio 49 del Comune di Conselice, particella 330 sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 42,14;
- Foglio 49 del Comune di Conselice, particella 330 sub 8, categoria A/4, classe 4,

consistenza 6 vani, superficie catastale totale 90 mq – totale escluso aree scoperte 90 mq, rendita € 356,30.

L'intestazione al Catasto Fabbricati risulta:

- *Omissis*

I dati catastali sopra citati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Si allegano le visure attuali, storiche e l'estratto di mappa (allegati 1-2-3).

Descrizione immobile

Il bene oggetto di esecuzione è parte di un condominio edificato tra il 1969 ed il 1971, costituito complessivamente da 4 unità abitative, posto nella periferia di Conselice, a circa 1 km dal centro, in zona residenziale mista a zona artigianale.

Dall'epoca della costruzione non risultano essere state eseguite modifiche consistenti all'immobile. L'edificio ha struttura portante presumibilmente in muratura, con tamponature in muratura, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in latero cemento a due falde; il tutto si eleva a tre piani fuori terra, con il piano terra destinato ai servizi ed i restanti piani ad abitazione. La struttura, realizzata secondo le modalità costruttive dell'epoca, si presenta in discrete condizioni. L'immobile è servito da tutte le utenze.

Il bene oggetto di pignoramento è composto da:

- piano terra: locale ad uso cantina/ripostiglio e garage (altezza variabile da mt 2,25 a 2,30);
- piano secondo: ingresso/disimpegno, camera da pranzo, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole (altezza pari a mt 2,90).

All'appartamento ed ai servizi si accede dai beni condominiali (corte, ingresso, disimpegni, vano scale).

Finiture interne dell'appartamento

- pavimenti in graniglia, ceramica nel bagno;
- pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in laterizio intonacati e tinteggiati;
- rivestimenti in ceramica;
- portone di ingresso in legno;
- porte interne in legno tamburato, in parte di recupero ed adattate;
- finestre e portefinestre in metallo verniciato e vetro semplice con avvolgibili in plastica.

Impianti

- impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sottotraccia, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento comprende termosifoni in ghisa e una caldaia a gas metano di tipo C indipendente, posizionata all'interno del bagno, la cui installazione è successiva alla costruzione del fabbricato. E' presente un impianto di condizionamento composto da unità esterna con uno split interno, di cui non è stato possibile verificare il corretto funzionamento. Si segnala inoltre la presenza di una stufetta a legna nella camera matrimoniale. La proprietà non ha fornito le certificazioni di conformità impiantistiche.

Finiture interne dei servizi a PT

- pavimenti in cemento;
- pareti intonacate e tinteggiate, soffitti grezzi tinteggiati;
- portone garage in lamiera verniciata, porte interne in legno.

Finiture delle parti condominiali

- ingresso, vano scale e disimpegni con pavimenti in marmo. Pavimento in cemento nei disimpegni dei servizi;
- portone di ingresso in ferro e vetro, porte interne in legno;

- area cortiliva destinata a verde e a spazi di accesso e manovra. L'area cortiliva è recintata.

Nei documenti depositati l'area cortiliva risulta comune/condominiale. L'esecutato ha affermato che vi è un accordo verbale tra i condomini in virtù del quale ognuno si è assegnato una piccola porzione di cortile da custodire ed utilizzare.

Nell'angolo nord ovest della corte condominiale sono presenti tre box in lamiera che, in base a quanto dichiarato dall'esecutato, sono stati realizzati nel tempo dagli altri tre condomini e da loro vengono utilizzati in esclusiva.

Stato di conservazione e manutenzione delle U.I. oggetto di pignoramento

L'immobile è stato realizzato con materiali e finiture economiche. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre. Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è da considerarsi consono per la destinazione.

Durante il sopralluogo ai beni in parola si è provveduto a realizzare idonea documentazione fotografica (allegato 4).

3. verifica proprietà dei beni pignorati e provenienza

Da verifica ipocatastale emerge quanto segue:

- al ventennio il bene pignorato risultava di proprietà dell'amministrazione finanziaria dello Stato (Istituto Autonomo Case Popolari di Ravenna - Demanio dello Stato ramo Lavori Pubblici).
- in data 28/04/1999, con atto di compravendita del Notaio *Omissis*, repertorio 50899, trascritto a Ravenna il 23/04/2003, reg. gen. 9129, reg. part. 6000, il bene è passato in proprietà alla Signora *Omissis*.
- in data 16/09/2004, con atto di compravendita del Notaio *Omissis*, repertorio 65488/18459, trascritto a Ravenna il 27/09/2004, reg. gen. 22952, reg. part.

14438, il bene è passato in proprietà a *Omissis*.

- in data 13/06/2006, con atto di compravendita del Notaio *Omissis*, repertorio 71420/22233, registrato a Lugo il 19/06/2006 al n. 2437, trascritto a Ravenna il 20/06/2006, reg. gen. 16232, reg. part. 9639, il bene è passato in proprietà a *Omissis*. Si allega copia dell'atto (allegato 5).

4. verifica iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In coerenza con quanto previsto dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., all'interno del fascicolo è presente il certificato notarile redatto in data 10/07/2017 dal Notaio *Omissis*, depositato in data 17/07/2017, entro i termini previsti.

Il sottoscritto ha effettuato, in data 30/07/2018 la verifica ipocatastale dei beni oggetto di esecuzione per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive al deposito del suddetto certificato, constatando che il certificato notarile allegato agli atti risulta completo ed aggiornato. Si allega ispezione ipotecaria (allegato 6).

5. verifica e conformità delle planimetrie e dei dati catastali

Sono stati eseguiti gli accertamenti di rito presso l'Ufficio Provinciale Territorio, servizi Catastali di Ravenna, richiedendo estratto di mappa, visure, copia delle planimetrie delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Dalla verifica tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate (allegato 7) non si sono riscontrate particolari discrepanze per quanto concerne la rispondenza planimetrica dell'appartamento, mentre si segnala che per i locali di servizio al piano terra vi è una lieve differenza tra l'altezza dei vani, che è stata rilevata variabile tra mt 2,25 e 2,30, e l'altezza indicata nella planimetria di mt 2,20. In conformità alle norme catastali vigenti, che prevedono che l'altezza dei vani possa essere arrotondata ai 5 cm (Ag. Territorio – Prot. n. 17471 del 31/03/2010), si segnala la necessità di

aggiornamento delle planimetrie catastali.

6. provenienza

Il bene pignorato proviene da compravendita tra persone fisiche come indicato al precedente punto 3.

7. stato del possesso

Il bene pignorato è abitato dagli esecutati *Omissis* e dai loro 2 figli minorenni, come si evince dal certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Conselice.

8. esistenza di formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente

Per il bene in parola non sono state riscontrate formalità o vincoli tali da esser menzionati come vincoli o oneri trascrivibili, eccezione fatta per le servitù attive e/o passive che possono esser presenti per impianti e parti condominiali dell'unità edilizia nel suo complesso.

E' compreso nel bene, la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c..

Per quanto concerne i box in lamiera posizionati sull'area condominiale, già descritti al precedente punto 2, si segnala che non risultano autorizzazioni edilizie o condoni, e l'esecutato non è in possesso di documenti che attestino la sua estraneità alla realizzazione ed uso di questi manufatti di fatto posti su area condominiale. Posto quanto sopra si ritiene che, in caso di un eventuale accertamento di conformità da parte del Comune di Conselice in merito a tali box, il futuro proprietario del bene pignorato possa essere chiamato a risponderne in solido con i restanti condomini.

Per quanto ai vincoli urbanistici ambientali-paesaggistici o di tutela, si rimanda alle norme del RUE segnalando che l'area su cui insiste il bene in oggetto è individuato

nella Tav. 2 - tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica - ai seguenti livelli:

- Perimetro del territorio urbanizzato (art.4.1 PSC)
- Paleodossi di modesta rilevanza (art.2.6 PSC - art.3.20 PTCP)
- Rischio sismico II livello (art.2.18)
- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art.2.10 PSC - art.3.2.1.A PTCP) - bassa.

9. esistenza di formalità, vincoli od oneri cancellabili

Oltre a quanto già espresso al punto 8, non si rilevano ulteriori particolari formalità che inficino la vendita o l'uso degli immobili pignorati.

10. spese di gestione e manutenzione immobile

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato non esiste un amministratore condominiale e le spese condominiali sono relative al solo consumo di luce delle parti comuni, ed ammontano a circa 60 € all'anno, che lo stesso afferma di aver pagato regolarmente. Tutte le altre utenze sono indipendenti. L'esecutato ha dichiarato inoltre che al momento non sono previste spese straordinarie o accantonamento per spese future.

11. destinazione urbanistica

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è ricompreso all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC), ed è individuato negli ambiti normativi del RUE, Tav. 1, come:

- AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori (art. 4.2.4 del RUE)

Si allega stralcio del RUE (allegato 8).

Al momento non si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto

l'oggetto di esecuzione non riguarda terreni censiti al Catasto Terreni oppure aree urbane di pertinenza a fabbricati con superficie pari o maggiore di mq. 5.000.

12. certificato destinazione urbanistica

Nel caso specifico il CDU non è necessario. Si provvederà comunque ad acquisirlo nel caso in cui si rendesse necessario per la procedura in futuro.

13. verifica regolarità edilizia

Per i beni oggetto di esecuzione risultano depositati presso il Comune di Conselice i seguenti documenti:

- permesso di costruzione pratica 243/1968 del 26/11/1968, rilasciata a I.A.C.P. di Ravenna, per la costruzione di un fabbricato a 4 alloggi (allegato 9-10-11);
- permesso di abitabilità del 25/3/1971 (allegato 12).

Dal confronto tra i documenti di cui sopra e lo stato di fatto si riscontrano le seguenti incongruenze:

- modifica del tramezzo interno tra bagno e disimpegno nell'appartamento;
- modifica dell'altezza a piano terra, che è stata rilevata variabile tra mt 2.25 e mt 2.30 anzichè i mt 2.20 di progetto.

Eseguite le necessarie verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Conselice, e verificate le planimetrie originali depositate in Catasto, si può affermare che le modifiche sopra descritte sono configurabili come tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis L.R. n. 23/2004, e nello specifico tolleranze esecutive (comma 1 art. 19 bis) e tolleranze di cantiere (comma 1-bis). Tali modifiche non vanno considerate, dal punto di vista amministrativo, una violazione edilizia e di conseguenza non comportano l'applicazione di sanzioni.

Per i tre box in lamiera montati nell'area comune, già descritti ai precedenti punti 2 e 8, non risultano autorizzazioni edilizie o condoni, e date le loro caratteristiche al

momento non risultano sanabili e quindi sono da rimuovere.

L'aggiudicatario potrà comunque accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ricorrendone le condizioni, ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013, della L.R. n. 23/2004 e successive modificazioni.

14. costi ed oneri per opere abusive

Posto quanto sopra si ribadisce che le modifiche in capo ai beni pignorati sono configurabili come tolleranze costruttive, da non considerarsi violazione edilizia e di conseguenza non comportano l'applicazione di sanzioni.

Per quanto concerne i tre box posizionati sull'area condominiale, anche se l'esecutato ha dichiarato che non attengono alla proprietà pignorata, il sottoscritto ritiene corretto, in via prudenziale, considerare un onere in quota parte per la rimozione degli stessi.

Ad oggi, per quanto è stato possibile verificare con i dati in possesso, è ipotizzabile stimare il suddetto onere in circa € 1.500 salvo imprevisti.

15. gravami sul bene pignorato

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o altro.

16. aggiornamento catastale

Come descritto al punto 5 le planimetrie catastali depositate sono difformi dallo stato dei luoghi per quanto concerne l'altezza del piano terra e quindi, in conformità alle norme catastali vigenti, si segnala la necessità di aggiornamento delle planimetrie stesse, di norma da effettuarsi a carico della procedura prima della stipula del bene.

17. variazioni colturali o cambio d'uso

Non si rilevano variazioni della destinazione d'uso rispetto a quanto nell'atto di pignoramento.

18. stima del bene

Per la valutazione estimativa, si procede con procedimento sintetico comparativo diretto.

I parametri di riferimento utilizzati sono la superficie commerciale, espressa in metri quadrati, ed il valore di mercato unitario medio.

La valutazione avviene nel rispetto delle norme UNI 11558-14 e nel rispetto delle linee guida emanate dall'ABI per la valutazione degli immobili.

Superficie commerciale (Sc)

La superficie commerciale viene calcolata considerando la superficie interna dei vani, i muri interni ed esterni e la quota in proprietà dei muri in comune. A seconda della destinazione dei vani, è calcolata in percentuale come di seguito indicato:

- vani abitativi 100 % ;
- vani di servizio 50 %.

La superficie commerciale del bene in oggetto è stimata in mq. 104.

Valore di mercato di riferimento unitario medio (Vrm)

Viene ricavato dallo studio dei valori espressi dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), dall'osservatorio immobiliare borsino FIAIP, e dalle primarie agenzie immobiliari locali.

Le indagini di cui sopra, opportunamente corrette per l'obsolescenza del bene pignorato e per lo stato d'uso e di manutenzione, consentono di individuare il valore di compravendita medio espresso dal mercato per immobili comparabili al bene in parola.

Caratteristiche del bene da stimare

- L'oggetto dell'esecuzione consiste nella messa in vendita del 100% di quota del bene;

- L'immobile per le sue caratteristiche risulta allo stato di fatto indivisibile o vantaggiosamente non divisibile;
- tipologia costruttiva - appartamento in condominio di edilizia economica popolare di circa 45 anni;
- consistenza e manutenzione delle finiture - mediocre;
- presenza di ampio spazio condominiale a verde e per parcheggio;
- presenza di altre UI con area di accesso in comune;
- ubicazione in zona periferica del Comune di Conselice (circa 10000 abitanti);
- zona di edilizia residenziale economica confinante con area artigianale;
- collegamento stradale buono.

Valutazione dei beni

La valutazione del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed a corpo, è determinata dal rapporto tra la superficie commerciale (Sc) ed il valore di mercato di riferimento unitario medio (Vrm), decurtato degli oneri per eventuali regolarizzazioni/sanatorie.

$$V = Sc \times Vrm - \text{oneri} = 104 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 1500 = \text{€ } 56.740,00$$

Considerando la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15 % sul valore finale, avremo infine: $V \text{ ridotto} = 56.740,00 \text{ €} \times 0,85 = \text{€ } 48.229,00$

Valore dell'unità immobiliare pignorata = € 48.000,00 (quarantottomila euro).

19. quote e divisibilità

Quanto pignorato coincide per la quota del 100% della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

Come già espresso nel precedente punto, l'immobile, per le sue caratteristiche, risulta allo stato di fatto indivisibile o vantaggiosamente non divisibile.

20. elementi utili alla vendita

Appartamento con servizi in condominio di 4 unità abitative, ubicato nella periferia del Comune di Conselice, in zona residenziale economica confinante con area artigianale. Trattasi di condominio di edilizia popolare realizzato agli inizi degli anni settanta.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è da considerarsi consono per la destinazione.

Il bene pignorato ha una superficie commerciale pari a 104 mq, e si compone di cantina e garage (p.t.), ingresso/disimpegno, camera da pranzo, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole (p.2°).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre.

21. formazione lotti

Tenuto conto della natura del bene è opportuna la vendita in unico lotto.

22. codice fiscale esecutati

Omissis.

23. certificato stato civile

Gli esecutati hanno dichiarato di aver contratto matrimonio in Marocco nel 1994; non è stato possibile reperire l'estratto dell'atto di matrimonio.

24. certificato residenza

Si allega alla presente il certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza, acquisito presso il Comune di Conselice (allegato 13)

25. verifiche cancelleria civile

Poiché vi è la presenza di minori all'interno del nucleo familiare si segnala al Custode di eseguire le necessarie verifiche presso la Cancelleria civile del tribunale.

26. istanza di proroga

Non si richiede istanza di proroga

27. deposito elaborati

Si deposita per via telematica la presente perizia, nel rispetto dei termini previsti (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/09/2018) comprensiva dell'allegato A ed una copia depurata nel rispetto della privacy.

28. invio perizia alle parti

Entro il termine sopra indicato il sottoscritto provvederà ad inviare una copia della perizia alle parti, dei documenti allegati e la relativa nota professionale.

Allegati:

- 1) visura per soggetto aggiornata al 26/04/2018;
- 2) visura storica sub 3 e 8 aggiornata al 23/03/2018;
- 3) estratto di mappa C.T.;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) copia atto di provenienza del 2006;
- 6) ispezione ipotecaria aggiornata al 30/07/2018;
- 7) planimetria catastale sub 3 e 8;
- 8) Stralcio RUE;
- 9) permesso di costruzione prat. 243/1968;
- 10)elaborato architettonico progetto fabbricato a 4 alloggi (Tav. 3);
- 11)elaborato architettonico planimetria generale e sistemazione area cortilizia;
- 12)permesso di abitabilità n. 243/1968;
- 13)certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza.

Certo di quanto sopra.

In fede

Lugo, 30/07/2018

Il C.T.U.