

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Esecuzione Immobiliare N. 119/2022

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. PAOLO GILOTTA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT. MORELLI VINCENZO

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. PAOLA SANAPO

Via Barisan, 85 int. 1 - 48018 Faenza (RA) - C.F. SNPPLA71B46D458Q - P.IVA 02121200394

MAIL paola@archisanapo.com - PEC paola.sanapo@archiworldpec.it

SOMMARIO

-	CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE	pag.4
1)	IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag.5
	01.01 IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.5
	01.02 CONTESTO	pag.6
2)	DESCRIZIONE DEL BENE, CON PRECISAZIONI DELLE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA E' SOGGETTA AD I.V.A.	pag.7
	02.01 DESCRIZIONE DEL BENE	pag.7
	02.02 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE ESTERNE	pag.9
	02.03 FINITURE INTERNE	pag.10
	02.04 IMPIANTI	pag.11
	02.05 CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'	pag.12
	02.06 STATO DI CONSERVAZIONE	pag.13
	02.07 VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.	pag.13
3)	DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI ANTERIORMENTE AL 2.9.1967	pag.13
4)	ACCERTARE GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - EVIDENZIARE L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA E SPECIFICARE L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE - IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUARE IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA	pag.14
	04.01 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.14
	04.02 OPERE ABUSIVE	pag.16
5)	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985	pag.16
	05.01 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI	pag.17
	05.02 NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.18
6)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPODENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E INDICAZIONE DI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO	pag.18
	06.01 DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.18
	06.02 DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI	pag.19

7) APPURARE SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, LA PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI IN FORZA DI ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO	pag.21
8) VERIFICHE DELL'ESATTA PROVENIENZA NEL VENTENNIO	pag.22
9) VALORE DEGLI IMMOBILI	pag.22
09.01 SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.22
09.02 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	pag.22
09.03 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.23
09.04 VALORE DI STIMA UNITARIO	pag.25
09.05 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.25
09.06 VALORE DI STIMA FINALE	pag.26
10) SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag.27
11) STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag.27
12) ACCERTARE SE ESISTE PROCEDURA ESPROP. PER PUBBL. UTILITA'	pag.27
13) ALLEGARE PLANIMETRIE IMMOBILE CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag.27
14) ALLEGARE DESCRIZIONE SUCCINTA DEL LOTTO SECONDO LO SCHEMA PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE	pag.27
15) ALLEGARE VERSIONE RELAZIONE IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07.02.2008 (G.U. N. 47 del 25.02.2008)	pag.27
16) ALLEGARE CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II co.c.p.c. E FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	pag.28
- NOTE DEL CTU STIMATORE	pag.28
- ELENCO ALLEGATI	pag.29

La sottoscritta ARCH. PAOLA SANAPO, con Studio Professionale in Faenza (RA), Via Barisan n.85, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Ravenna al N. 505, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 09.01.2023 da parte del G.E. Dott. Paolo Gilotta, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 13.01.2023, visti i quesiti a cui il CTU stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative verifiche ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme all'Avv. Samantha Avveduti collaboratore del custode giudiziario Dott. Morelli Vincenzo in data 09.03.2023, descrive quanto segue:

➤ **CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (ex articolo 567 C.P.C.).
L'avv. Andrea Aquilina, notaio residente in Rimini con studio in Corso Giovanni XXIII n.14 iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, relativamente al diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di procedura espropriativa N°119/2022 promossa da Credito Cooperativo Ravennate, Forlivese e Imolese Soc. Coop. contro i signori [REDACTED], sulla base delle visure catastali, dei dati disponibili e delle note di iscrizione e trascrizione depositate presso i Pubblici Registri Immobiliari di Ravenna, certifica il diritto di piena proprietà su una porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Cervia (RA), via del Girasole n. 4, costituita da appartamento a piano terra con corte esclusiva di pertinenza distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA) Foglio 33 Part. 2030 sub 3, unitamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, nonché l'area scoperta e coperta su cui sorge il fabbricato, distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia (RA) al Foglio 33 Part. 2030 di mq 400.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto il CTU Stimatore ha provveduto a richiedere il certificato contestuale anagrafico di nascita, di residenza, di stato civile e di stato di famiglia, dove si evidenzia che gli esecutati ([REDACTED]) sono sposati in comunione dei beni dal 03.12.1973 come da estratto riassunto atto di matrimonio del Comune di Cervia.

Si precisa che l'immobile è stato pignorato ad entrambi i coniugi per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero a seguito di riunione di quote di usufrutto riferite agli stessi esecutati con la quota di nuda proprietà inizialmente intestata al [REDACTED] poi deceduto.

In seguito [REDACTED]

Ad esclusione dell'appartamento in esame, tutte le aree di accesso comune sia pedonale che carrabile sono recintate con pannelli in lamiera verniciata di colore bianco a doghe orizzontali con relativi cancelli pedonali/carrabili, mentre la proprietà in esame non è recintata sia sul fronte strada che su quello laterale verso un'area comune del condominio.

L'assenza di recinzioni nella proprietà in esame, soprattutto verso il fronte strada, espone l'appartamento ad un maggiore rischio di introspezione altrui e di sicurezza da furti o altri inconvenienti di occupazione della proprietà privata.

Inoltre, la piccola corte esclusiva dell'appartamento, essendo priva di recinzioni anche sul fronte laterale che costeggia il viale comune, presenta un gradino con dislivello variabile completamente privo di parapetto e pertanto non sicuro e non totalmente agibile.

Oltre agli armadietti per l'erogazione dei servizi di acqua, gas e luce, nei piccoli cortili sul fronte strada sono presenti anche i pozzetti di allacciamento alle fognature e tutti i pozzetti di trattamento delle acque reflue.

La superficie del terreno sul quale si erge il fabbricato, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta), è pari a mq 400 catastali e alla data del sopraluogo (09.03.2023) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile.

01.02 CONTESTO

Il complesso edilizio in esame si colloca in un contesto residenziale tranquillo e caratterizzato da viabilità di quartiere a servizio di edifici singoli, bifamiliari o piccoli condomini; la funzione urbanistica principale è quella residenziale.

La via del Girasole è una strada chiusa di lunghezza ridotta che si collega ad una via di maggiore collegamento che è la via delle Azalee e pertanto viene percorsa unicamente dai residenti o da singoli visitatori occasionali.

Nello stesso tempo però, la proprietà si trova nelle immediate vicinanze di una viabilità più importante di collegamento con le località di mare (Milano Marittima e Cesenatico) e con l'entroterra (Ravenna e Cesena) ad una distanza di circa km. 5 dal Lungomare di Cervia, quale zona di maggiore interesse turistico e ricettivo.

Tale collocazione geografica, oltre a caratterizzare un contesto residenziale idoneo per l'abitazione in esame, determina contemporaneamente un ottimale collegamento verso tutte le direzioni dell'entroterra, dalle colline al mare, con interesse di tipo sia turistico/ricettivo che produttivo/terziario.

Trattandosi di zona edificata negli anni '60-'70, il sistema delle infrastrutture e l'assetto dei fabbricati esistenti non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali e risulta in alcune parti carente di dotazioni e servizi; risultano infatti mancare le opere di urbanizzazione primaria, quali parcheggi e verde pubblico, mentre i sottoservizi necessari come fognature, linee di distribuzione di acqua, gas e enel sono presenti ma di epoca abbastanza remota.

La strada, totalmente pavimentata con asfaltatura, non presenta larghezza idonea al traffico di automezzi in senso opposto e l'assenza di marciapiedi laterali non favorisce sempre la sicurezza dei pedoni; nello stesso tempo però il traffico esistente si limita ai residenti e pertanto le strade risultano poco trafficate e quasi completamente prive di inquinamento acustico ed atmosferico.

La zona è completamente saturata con scarse dotazioni di parcheggi sia pubblici che privati e l'elevata concentrazione di unità immobiliari in aree di ridotte dimensioni come quella in esame, determinano un peggioramento della problematica di parcheggio delle automobili generale su tutta l'area; in particolare, la proprietà in esame, essendo completamente sprovvista di posto auto anche per una sola vettura del nucleo familiare, risulta carente di una dotazione fondamentale per gli appartamenti e viene sicuramente penalizzata nel suo valore commerciale.

02) DESCRIZIONE DEL BENE, CON PRECISAZIONI DELLE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA E' SOGGETTA AD I.V.A.

02.01 DESCRIZIONE DEL BENE

La sagoma dell'edificio si sviluppa su impianto rettangolare e si trova al centro dell'area di proprietà anch'essa di forma rettangolare con il lato corto verso la strada.

Con vialetti d'accesso quasi totalmente indipendenti, le 4 unità presenti nel corpo del fabbricato occupano rispettivamente l'intero sedime del piano secondo/sottotetto, del piano primo e la proprietà in esame occupa mezza sagoma del piano terra lato strada.

Da ciò, una configurazione dell'abitazione con affaccio su 3 fronti (est, sud e ovest), illuminazione ed areazione su pareti contrapposte, ottimale esposizione ai raggi solari nelle diverse ore della giornata ed una discreta potenzialità progettuale per eventuali futuri interventi di ristrutturazione.

Se la conformazione dell'appartamento consente una buona illuminazione ed areazione dell'appartamento, l'inserimento dell'edificio in un contesto altamente edificato ha determinato una costruzione che non raggiunge sempre la distanza di ml 10 fra pareti anche finestrate grazie alla sagoma del precedente edificio demolito.

L'involucro dell'appartamento presenta problematiche diffuse legate alla formazione di condensa superficiale sia verso le pareti esterne che verso i soffitti in corrispondenza dei balconi. Su tutte le superfici interne intonacate dell'appartamento in esame, infatti, sono visibili ad occhio nudo copiose manifestazioni di muffa superficiale su pareti e soffitti con una particolare concentrazione negli angoli delle stanze ed in prossimità della presenza di ponte termico causato dal passaggio di un pilastro o di una trave.

Tale sgradevole fenomeno viene generato dalla formazione di condensa superficiale spesso di maggiore entità nelle pareti meno assolate ed esposte a nord che, soprattutto nei mesi invernali, si trasforma in muffa con riproduzione e diffusione su tutte le superfici. La problematica potrebbe essere generata dalla presenza di ponti termici non corretti e dalla stratigrafia non adeguata di pareti e soffitti, seppur verificate nella fase di progettazione termotecnica. L'utilizzo dell'appartamento da parte degli occupanti, potrebbe inoltre aggravare la formazione di condensa.

Il manifestarsi di questa problematica che penalizza notevolmente l'appartamento sia da un punto di vista estetico che di salubrità dell'ambiente rivela la presenza di diverse cause che concorrono alla formazione del problema di così grave portata:

1. presenza di insufficiente insolazione diretta;

2. progettazione dell'edificio senza uno studio approfondito dei ponti termici, insufficiente spessore di coibentazione installata e non accurata applicazione delle coibentazioni nelle diverse giunzioni del fabbricato;
3. non sufficiente areazione quotidiana degli ambienti tramite l'apertura degli infissi molto performanti e sigillanti;
4. applicazione di tinteggiatura interna superficiale non traspirante e costituita da componenti chimiche che favoriscono la formazione di condensa superficiale.

L'impianto distributivo generale prevede una suddivisione fra zona giorno e zona notte dove la zona giorno (H. cm 270) è racchiusa da un unico vano ingresso/soggiorno/cucina di proporzioni rettangolari, mentre la zona notte (H. cm 270) prevede un disimpegno centrale di accesso a 2 camere doppie e 1 bagno di dimensioni idonee anche per la collocazione di lavatrice o altro elettrodomestico del genere.

Tale impianto distributivo, ideale per la funzione residenziale, oltre a consentire un'elevata funzionalità degli spazi, grazie alla dotazione di aperture su tutti i fronti del fabbricato raggiunge senza difficoltà i rapporti di illuminazione ed areazione naturale interni richiesti dalla normativa in materia di requisiti di abitabilità dei vani.

Nel piccolo cortile esterno che costeggia l'appartamento, è presente un gradino con dislivello variabile totalmente privo di parapetto/recinzione di confine e tale particolarità non raggiunge il requisito di sicurezza ed abitabilità.

Si precisa che l'appartamento è sprovvisto di cantina e di autorimessa esclusiva: l'unica dotazione di superficie aggiuntiva esclusiva è costituita da una piccola porzione di area esterna che viene utilizzata per le biciclette, i bidoni della raccolta differenziata e la manutenzione degli impianti che si trovano all'esterno come la caldaia in nicchia e il vano per l'alloggiamento del generatore dell'aspirazione centralizzata sempre in nicchia nella muratura.

Fra le caratteristiche dell'appartamento si segnalano le seguenti particolarità:

- Gli ingombri dimensionali e le proporzioni geometriche dei singoli vani seguono uno schema regolare che eleva le potenzialità dell'immobile per future sistemazioni interne di arredo: le pareti attrezzate per cucina, mobile TV o armadi sono state progettate secondo un razionale e funzionale sfruttamento dello spazio.
- Il vano bagno presenta un'ampia superficie idonea a più usi con nicchie in muratura che consentono un'ottimale separazione fra lo spazio "doccia" e le apparecchiature elettriche presenti, come viene richiesto dalla normativa di sicurezza.
- La dotazione impiantistica è completa e così caratterizzata: impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione da Kw 23,5 di marca Ariston, predisposizione di impianto di aspirazione centralizzata di marca Aertecnica, predisposizione di impianto di raffrescamento a pompa di calore e sistema di riscaldamento radiante a pavimento.

L'accesso alla proprietà presenta diversi dislivelli fra cui un gradino di accesso al cortile ed una scala esterna composta da 4 gradini che non favoriscono l'accessibilità all'immobile soprattutto a persone con ridotta capacità motoria.

Infatti la presenza di questi gradini costituiscono di fatto una barriera architettonica ed un ostacolo all'accessibilità ad utenti disabili con adeguamento alla normativa di eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 13/1989) attraverso opere di adattamento delle strutture come la costruzione di piccole rampe o l'installazione di meccanismi di sollevamento "servo scala".

02.02 CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA E FINITURE ESTERNE

L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 2009 – 2013 con ottenimento del certificato di abitabilità N°40/2018.

La struttura portante è in cemento armato, i solai intermedi in laterocemento e il solaio di copertura in legno lamellare con cornicione perimetrale in cemento armato.

I solai in laterocemento sono formati (h.40+4) sono costituiti da travetti prefabbricati tipo bausta mentre il solaio del piano terra è composto da lastre prefabbricate tipo bausta (h.4+20+4) idonee anche alla resistenza al fuoco (REI 120') verso l'autorimessa interrata.

Gli orizzontamenti sono tutti collegati con disegno scatolare ad un'orditura di telai in cemento armato che poggiano prima sui pilastri e poi sulla fondazione a platea di spessore pari a cm 35.

Tutti i piani orizzontali del fabbricato sono accessibili tramite scale su soletta in conglomerato cementizio armato di spessore cm.14: il piano secondo/sottotetto è accessibile da ascensore idraulico esterno ed il piano interrato anche da una piattaforma elevatrice per automobili.

I balconi sono realizzati con soletta in c.a. di spessore variabile fra la parte a sbalzo esterna (cm 16) e quella interna di collegamento alla trave portante (cm 24).

Il tetto presenta la conformazione del tetto a capanna con imposta di gronda ad intradosso costante con impermeabilizzazione, manto in tegole portoghesi in laterizio e lattoneria in acciaio inox.

La struttura del tetto è costituita da travi in legno lamellare (cm 20X40) con doppio assito in legno (3+3) e sovrastante coibentazione e camera di ventilazione naturale.

Le murature esterne sono costituite da blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati con pannelli di coibentazione per uno spessore complessivo di cm 40; per raggiungere tale risultato è stata chiesta la deroga alle distanze dai confini per la quota eccedente i cm 30 (D. Lgs. 30.05.2008 n.115).

L'edificio, esternamente, risulta intonacato a civile con tinteggiatura di colore lilla/viola.

I parapetti dei balconi sono in muratura tinteggiata di colore lilla/viola con inserimento di alcune specchiature in vetro che alleggeriscono il disegno della composizione architettonica.

Le recinzioni esterne sono in muratura intonacata di colore tenue assimilabile al lilla con coprimuretto in marmo chiaro tipo trani e soprastanti pannelli in lamiera verniciata di colore bianco e disegno a doghe orizzontali.

Le soglie e le banchine di porte e finestre sono in marmo chiaro tipo trani o similare, mentre il rivestimento della scala di accesso è in granito tipo "sale e pepe" sia per le alzate che per le pedate.

Gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco con vetrocamera con trattamento bassemissivo, guarnizioni di tenuta per l'acqua e per l'isolamento termoacustico.

L'oscuramento è assicurato da un sistema di persiane in PVC di colore bianco regolabile con alette orizzontali per il passaggio di luce/aria negli ambienti e contemporaneamente per fornire un miglior livello di sicurezza antintrusione sia dalla strada pubblica che dai percorsi condominiali.

Il portone d'ingresso è costituito da un portoncino di tipo blindato (marca Dierre) con pannelli di rivestimento in PVC secondo un disegno di modanature e riquadrature di colore bianco.

I pavimenti esterni dei piccoli cortili esclusivi sono rivestiti da pavimentazione prefabbricata di tipo "autobloccante" di colore rosato, finitura anticata e montaggio a secco.

Complessivamente tutti gli elementi edilizi utilizzati nelle finiture esterne del fabbricato presentano un buon livello sia come scelta del materiale di pregio che da un punto di vista estetico e forniscono al fabbricato nel suo complesso una gradevole connotazione architettonica.

02.03 FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera di colore bianco su tutte le superfici compresi i soffitti ad esclusione del bagno che presenta il soffitto di colore azzurro.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di colore chiaro, finitura con venature, formato quadrato e montaggio con fuga in diagonale; i battiscopa sono in gres porcellanato dello stesso colore del pavimento.

Nel bagno il pavimento è in gres porcellanato con finitura smaltata di colore azzurro, formato quadrato e montaggio in diagonale; il rivestimento raggiunge un'altezza di circa cm 200 ed alterna aree di colore azzurro chiaro con cornici decorative perimetrali e porzioni a mosaico di diversi colori; anche la doccia è completamente rivestita da mosaico colorato.

I bagni sono completi di sanitari sospesi in ceramica di colore bianco con rubinetterie cromate; la doccia è completa di piatto doccia in ceramica bianca, miscelatore con tubo saliscendi in acciaio cromato e porta d'ingresso al box doccia con telaio in alluminio e pannelli vetrati.

Il lavello, anch'esso sospeso è integrato con un mobile d'arredo che ne completa estetica e funzionalità.

Nel bagno è disponibile anche un radiatore termoarredo a parete in acciaio verniciato di colore bianco ideale per appendere le salviette igieniche da bagno.

Tutte le porte interne sono scorrevoli all'interno delle murature tramite controtelai tipo scrigno ed il pannello di chiusura è in legno tamburato di colore verde/grigio con cornici in legno dello stesso colore e finitura della porta.

Nell'ambito delle finiture interne è possibile individuare diversi elementi che forniscono all'appartamento un livello più alto delle costruzioni standard sia come finitura estetica che come funzionalità degli spazi, fra queste: le porte interne scorrevoli, i sanitari sospesi, il box doccia in muratura e il radiatore termoarredo nel bagno.

02.04 IMPIANTI

L'immobile è completo di tutti gli impianti necessari per l'abitabilità dei vani e presenta anche la predisposizione di impianti aggiuntivi per migliorare il confort abitativo dei vani:

- Impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria alimentati da caldaia a condensazione a gas naturale da Kw 23,5 (marca Ariston) posizionata ad incasso nella muratura esterna ed è accessibile dal piccolo cortile esclusivo laterale esterno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene anche tramite collettori solari installati in copertura con accumulo incorporato nella caldaia.
- Sistema di emissione del calore tramite impianto radiante a pavimento distribuito su tutto l'appartamento e aggiunta di termoarredo nel bagno. In ogni ambiente è presente il termostato.
- Impianti elettrico/televisivo del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.
- Impianto idrico-sanitario-gas di bagno e cucina sottotraccia.
- Impianto di scarico delle acque reflue domestiche in polietilene a bassa pressione del tipo "Geberit" con immissione in strada tramite pozzetto tipo "Firenze" mentre le acque di scarico delle cucine prima dell'immissione in fognatura vengono trattate con pozzetto sgrassatore per filtrare grassi, olii e saponi.

Oltre al pozzetto sifonato dell'immissione in fognatura, è presente anche una linea secondaria di ventilazione al tetto che previene le problematiche di ritorno degli odori delle linee fognarie principali.

- Impianto di raccolta delle acque bianche piovane derivanti dalla copertura e dalle pavimentazioni esterne è formato da grondaie e pluviali in acciaio inox che convergono in una linea in polietilene tipo "Geberit" con relativi pozzetti d'ispezione, pozzetti a caditoia e pozzetto di allaccio opportunamente sifonato.

Poiché la costruzione ha previsto un aumento di superfici impermeabili superiore a quelle esistenti nel fabbricato precedente oggi demolito, è stata effettuata anche la verifica del calcolo dell'invarianza idraulica che prevede quindi anche una vasca di laminazione con strozzatura a rilascio lento prima dell'immissione delle acque piovane nella fognatura comunale.

- Predisposizione delle linee dell'impianto di aspirazione centralizzata da completare con il montaggio delle singole bocchette e con l'installazione della centrale di aspirazione (marca Aertecnica)
- Predisposizione dell'impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna già presente ma non collegata nel piccolo cortile esclusivo laterale e unità interne sopra le porte in prossimità del disimpegno centrale.

Il quadro ENEL è posizionato all'interno dell'appartamento in prossimità della porta d'ingresso.

Le utenze di gas, acqua, enel e telecom sono autonome e regolarmente allacciate ai sottoservizi presenti nella strada pubblica.

Le fognature delle acque bianche e nere sono condominiali, pertanto gli oneri di manutenzione e pulizia dei pozzetti di trattamento e di allaccio delle fognature sono a carico delle 4 unità residenziali presenti nel fabbricato.

Gli apparecchi di contabilizzazione delle diverse utenze sono installati in idonee nicchie in muratura e posizionati in prossimità dell'ingresso comune sulla via dei Girasoli.

Complessivamente l'involucro edilizio formato da componenti coibentate sia nelle componenti in muratura che nelle chiusure finestrate in PVC, insieme ad una dotazione di impianti molto performante come il radiante a pavimento, raggiunge un ottimo livello di prestazione energetica sia per la climatizzazione invernale che per il raffrescamento estivo come documentato dall'attestato di prestazione energetica oggi scaduto che classificava l'immobile in classe "B" (EPgl,nren 54,19 Kwh/mq/anno).

Come documentato anche dalla relazione sui requisiti acustici passivi nelle costruzioni (D.P.C.M. 05.12.1997) redatta il 05.05.2010 dall'Arch. [REDACTED] complessivamente la costruzione è stata verificata come requisiti di isolamento acustico ed infatti oltre ad un'attenzione accurata nell'esecuzione delle murature e l'inserimento di tappetini fonoisolanti nelle pavimentazioni, anche infissi e porta blindata raggiungono un buon grado di isolamento acustico.

Nel caso in esame, la scelta accurata dei materiali di infissi/portoncino d'ingresso e una maggiore attenzione al sistema di montaggio, raggiungono per le stesse chiusure anche un buon livello di sicurezza anti-intrusione, sicuramente importante per i tempi contemporanei.

Sulla base di queste considerazioni, sia per lo stato conservativo delle componenti che per le caratteristiche progettuali dell'immobile, l'unità edilizia in esame si può classificare di pregio architettonico con livello di finitura molto buono sia delle aree comuni che di quelle private.

02.05 CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

La proprietà è in possesso di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità N°40/2018 attestato dalla dichiarazione di Conformità del professionista abilitato [REDACTED] e con essa, all'interno del fascicolo del fabbricato, sono presenti il certificato di collaudo statico della struttura del 28.11.2013 a firma [REDACTED], la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 24.04.2013 a firma della ditta [REDACTED] e la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico (riscaldamento, idrico/sanitario, gas, scarichi e condizionamento) del 19.02.2013 a firma della ditta Forli impianti clima di [REDACTED] (v. All. 09).

Da un punto di vista normativo, il manufatto edilizio, risponde a tutte le prescrizioni in materia di sicurezza antisismica, di risparmio energetico e di isolamento acustico; inoltre tutti i percorsi pedonali hanno caratteristiche fisiche e dimensionali che consentono l'adattabilità degli spazi con opere edili di entità contenuta allo scopo di eliminare le barriere architettoniche e favorire l'accessibilità da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.

Tutte le dotazioni impiantistiche dell'unità edilizia (elettrico, riscaldamento, idrico/sanitario, scarico e gas) risalgono al 2013, sono dotate di certificati di "conformità degli impianti alla regola

dell'arte" e rispondono alla normativa vigente ancora oggi in materia di sicurezza ed efficienza degli impianti.

Nonostante siano presenti tutte le certificazioni suddette, però, sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti, prima dell'utilizzo, evitando eventuali problematiche connesse ad una conduzione non sempre accurata nella manutenzione e nel controllo dell'efficienza degli stessi impianti da parte dei precedenti conduttori.

L'appartamento, pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura e la manutenzione ordinaria, è idoneo ad un immediato utilizzo.

Gli impianti sono attivi, funzionanti ed in condizioni di efficienza.

02.06 STATO DI CONSERVAZIONE

Ad esclusione di una grave problematica di formazione di muffa superficiale su tutte le superfici dell'appartamento che penalizza notevolmente l'estetica e la salubrità dei vani dell'appartamento, non si rilevano ulteriori problematiche di manutenzione da infiltrazione o da malfunzionamenti sia per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo che per quanto viene riferito dai proprietari dell'immobile.

Come già descritto nei paragrafi precedenti, la presenza di ponti termici nelle strutture, le problematiche relazionate alla condensa superficiale, la tinteggiatura interna non traspirante e un'areazione interna degli ambienti non sufficiente, sono le cause principali che hanno determinato l'entità del fenomeno ormai non più circoscritto alle sole pareti a nord o ai ponti termici.

Tutti i soffitti e le pareti dell'immobile anche non rivolte all'esterno, sono ammalorate da questo sgradevole fenomeno per cui è sicuramente necessario un intervento urgente di sanificazione degli ambienti con nuova tinteggiatura traspirante anche "termica" che possa prevenire e contenere maggiormente la formazione e la diffusione di nuovi fenomeni di muffa.

Per ciò che riguarda invece il livello di usura delle restanti componenti del fabbricato, a parte gli interventi di normale manutenzione ordinaria, trattandosi di nuova costruzione ultimata nel 2013 con abitabilità del 2018, è possibile ipotizzare un grado di conservazione paragonabile ad una nuova costruzione e pertanto non verranno quantificati coefficienti di vetustà sulla proprietà in esame.

Contemporaneamente, per quantificare l'unica problematica esistente che non consente un immediato utilizzo dell'immobile, nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria viene riconosciuto un importo di spesa per la sanificazione delle superfici e per una nuova tinteggiatura "termica" consigliata per questa tipologia di problema pari ad € 5.000,00.

Tali parametri verranno utilizzati per quantificare il valore di stima dell'immobile al successivo *Punto 09*.

02.07 VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

L'immobile è soggetto a Imposta di Registro in quanto intestato a persone fisiche.

03) DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI ANTERIORMENTE AL 2.9.1967

Il fabbricato di appartenenza della proprietà oggetto di pignoramento, è stato legittimato da Permesso a Costruire N°1163/2009 con successiva SCIA di completamento lavori N°799/R del 06.11.2012.

Solo il precedente edificio che è stato demolito, ricostruito con il mantenimento dei muri perimetrali ed ampliato, risale alla Licenza Edilizia N° 343 del 04.05.1965.

04) ACCERTARE GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA EVIDENZIARE L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA E SPECIFICARE L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUARE IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA.

04.01 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Presso il Comune di Cervia (RA) si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1965
Licenza Edilizia N° 343 del 04.05.1965
a nome [REDACTED]
- 1984
Concessione Edilizia N° 132 del 16.05.1984 (P.G.N. 9428/1984)
a nome [REDACTED]
"Ampliamento del fabbricato" (v. All 09)
- 2007
Accertamento di conformità edilizia (sanatoria) N° 1235 del 05.10.2007 (P.G.N. 51978/07)
a nome [REDACTED]
a firma del [REDACTED]
- 2009
Permesso di Costruire N° 1163 del 28.10.2009
a nome [REDACTED]
a firma del [REDACTED]
"Nuova costruzione di edificio residenziale con mantenimento dei muri perimetrali"
Inizio lavori 19.05.2010 (v. All 09)
- 2012
Segnalazione Certificata di Inizio Attività N° 799/R del 06.11.2012
"Completamento lavori Permesso a Costruire N° 1163/09"
a nome [REDACTED]
a firma del [REDACTED]

Fine lavori 12.03.2013 (v. All 09)

- 2012

Accatastamento al Catasto Edilizio Urbano con protocollo n. RA0062374 del 14.06.2012
[redacted] (v. All 09).

- 2013

Dichiarazione di Fine Lavori (12.03.2013) e presentazione della scheda tecnica descrittiva
[redacted]
a firma [redacted]

Fra i documenti del certificato di conformità edilizia ed agibilità, in riferimento alla proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa, si rilevano:

- certificato di collaudo opere strutturali del 28.11.2013
Progettista/D.L. strutture Ing. [redacted] e collaudatore strutture Arch. [redacted]
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 24.04.2013 (ditta [redacted])
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, idrico/sanitario, gas, scarichi e condizionamento del 19.02.2013 [redacted]
- collaudo acustico del 19.11.2012 (prove in opera di isolamento acustico di strutture edilizie)
Dott. [redacted]
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 27.06.2012 – classe "B"
Geom. [redacted]

- 2018

Certificato di conformità edilizia ed agibilità N° 40 del 19.11.2018 (P.G.N. 67938/2018)
"Completamento lavori Permesso a Costruire N° 1163/09"
[redacted]
a firma del geom. [redacted] (v. All 09)

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che:

- il fabbricato demolito e poi ampliato risale a prima del 1967;
- tramite Permesso di Costruire con mantenimento dei muri perimetrali è stata legittimata la costruzione di un nuovo fabbricato formato da n.4 unità residenziali, n.5 autorimesse e n.2 posti auto;
- tramite SCIA di completamento lavori è stata ultimata la costruzione nel 2013;
- il fabbricato è dotato di certificato di conformità edilizia ed agibilità del 2018.

Constatata la conclusione del procedimento amministrativo di conformità edilizia e agibilità, nella presente relazione tecnico estimativa non verrà detratta alcuna spesa inerente l'ottenimento di una nuova abitabilità con le autorizzazioni/dichiarazioni connesse.

04.02 OPERE ABUSIVE

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi validi sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- Diversa configurazione della piccola scala d'ingresso come numero gradini. Difformità presente solo nella planimetria catastale che dovrà essere aggiornata;
- Presenza di un piccolo ingrossamento nella muratura del bagno; opera da sanare.
- Lieve spostamento della porta di accesso al bagno e alla camera; opera da sanare.

Oltre a queste piccole irregolarità edilizie da sanare, sono presenti alcune "tolleranze grafiche esecutive" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabili nel primo titolo abilitativo che verrà presentato, in quanto non costituiscono abuso edilizio; fra queste si rilevano lievi differenti spessori nelle murature, piccoli spostamenti di porte/finestre esistenti ed ingrossamenti nelle murature per il passaggio di impianti o componenti strutturali.

Si precisa che la verifica delle superfici non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi, sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

La regolarizzazione delle difformità edilizie sopradescritte che è stato possibile individuare in seguito all'accesso agli atti dell'Archivio Comunale di Cervia (RA) e ai sopralluoghi sul posto, rientrano nella casistica contemplata dalla CILA in sanatoria con relativo aggiornamento catastale.

La spesa da corrispondere per la regolarizzazione dell'immobile per la pratica edilizia, è pari ad € 3.000,00 e comprende il costo per la sanzione amministrativa, i diritti di segreteria comunali, le marche da bollo e le spese tecniche connesse (rilievo strumentale, pratica edilizia e accatastamento finale).

Tale importo verrà detratto al *Punto 09* nel valore di stima finale dell'immobile.

Si precisa che le ipotesi di sanatoria amministrativa concordate dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale preposti, sono state descritte e quantificate come costi o sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa in materia di pratiche di sanatoria, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie

edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

05) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

05.01 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

La proprietà in oggetto e con essa la proprietà condominiale, identificata al Foglio 33, Part. 2030 di mq 400, presenta la destinazione urbanistica di "Tessuti residenziali di rigenerazione urbana (Art. 8.9.7) (Territorio urbanizzato e Tessuti residenziali di rigenerazione urbana)".

Tale destinazione comprende tessuti urbani d'impianto recente, caratterizzati da infrastrutture viarie a sezione particolarmente ridotta e spesso a fondo cieco, carenti di dotazioni territoriali e in particolar modo di parcheggi, con lotti di piccole dimensioni quasi totalmente occupati da edifici residenziali monofamiliari di 1-2 piani fuori terra normalmente privi di parcheggi pertinenziali.

Le prescrizioni che vengono indicate nell'art. 8.9.7 sono:

- Funzioni ammesse (art. 8.3.1):
 - funzione abitativa
 - funzione turistico-ricettiva
 - funzione produttiva
 - funzione direzionale
 - funzione commerciale
 - funzione rurale

- Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 - per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g1** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m **9,30**
 - **Dcs** (distanze dalle strade): ≥ m **3,50**
 - nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** esclusivamente di edifici a funzione direzionale **d4** (parcheggi privati) anche in elevazione con le seguenti limitazioni:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m **9,60**
 - negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
 - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m **12,80** se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Forese, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato **e1**,

pubblici esercizi e5, artigianato di servizio e laboratoriale c2. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.



ESTRATTO PUG

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

05.02 NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di abitazione in tessuto residenziale di rigenerazione urbana, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione che attualmente non attribuiscono una vera potenzialità edificatoria alla proprietà.

Il fabbricato di appartenenza è stato edificato con Permesso a Costruire N°1163/2009, completato con SCIA N°799/R/2012, fine lavori del 12.03.2013 e certificato di abitabilità N° 40/2018, pertanto il lotto condominiale viene considerato saturo e per la proprietà in esame non esiste una vera potenzialità edificatoria.

Gli interventi ammessi sono la ristrutturazione edilizia e la manutenzione straordinaria.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto, si rimanda ad approfondimenti da effettuare nel momento dell'acquisto che saranno a carico dell'acquirente interessato.

06) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E INDICAZIONE DI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

06.01 DATI CATASTALI E CONFINANTI

Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (C553) in via del Girasole n. 4 – Cervia (RA), al Foglio 33 Part. 2030 Sub 3 - Categoria A/2 - classe 2 – vani 4 - Rendita

Catastale € 475,14 - oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato formato da n.4 unità immobiliari residenziali.

Il tutto, per la quota di 1/2, in capo al sig.re [REDACTED] nato in [REDACTED] e per la quota di 1/2, in [REDACTED] (v. All. 02).

COMMENTI

La planimetria catastale dell'immobile risale al 14.06.2012 e non è conforme allo stato dei luoghi per piccole lievi difformità già descritte al Punto 04.02

CONFINI

L'immobile occupa mezza sagoma del piano terra ed appartiene ad un fabbricato formato da 4 unità immobiliari residenziali (n. 2 a piano terra, n. 1 a piano primo e n. 1 a piano secondo/sottotetto).

L'appartamento confina con le seguenti proprietà.

- al piano terra [REDACTED] (Foglio 33, Part. 2030, Sub 4) e con aree comuni condominiali.
- al piano primo con [REDACTED] (Foglio 33, Part. 2030, Sub. 5)

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale della proprietà e visure catastali (v. All. 02).

06.02 DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE – CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N.2290 del 09.08.2022

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA) Foglio 33 Part. 2030 - sub 3 – via del Girasole n. 4 - porzione di fabbricato costituita da appartamento a piano terra con corte esclusiva, ingresso indipendente;
 - quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste per legge, per destinazione o per titoli, tra le quali si trovano la corte ed i contatori distinti in catasto al foglio 33 Part. 2030 sub 13, bene comune non censibile comune a tutti i subalterni;
 - area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato distinta in catasto terreni al foglio 33 part. 2030 (ente urbano di mq 400).

➤ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 30.09.2022 (Registro Generale

21236 - Registro Particolare 14680)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Cervia (RA), sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E SITO IN COMUNE DI CERVIA (RA) VIA DEL GIRASOLE, COSTITUITA DA APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CORTE ESCLUSIVA, CON INGRESSO INDIPENDENTE AL CIVICO N.4, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 33 PART. 2030 SUB 3, P.T, CAT. A/4, CL.2, VANI 4, R.C. EURO 475,14 (ESTREMI DI IDENTIFICAZIONE PRECEDENTI: SUB 2 E SUB 2 DELLA PART. 2030, SOPPRESSI GIUSTA VARIAZIONE DEL 14.06.2012, PROTOCOLLO N. RA0062374, PER AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE), CONFINANTE CON VIA DEL GIRASOLE, CORTE COMUNE, APPARTAMENTO AL SUB 4, MONTAUTO COMUNE, SALVO ALTRI. QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO QUALI PREVISTE PER LEGGE, PER DESTINAZIONE O PER TITOLI, TRA LE QUALI SI TROVANO LA CORTE DEI CONTATORI DISTINTI NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA AL FOGLIO 33, PART. 2030, SUB 13, BENE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI. L'AREA COPERTA E SCOPERTA SULLA QUALE INSISTE L'INTERO FABBRICATO E' DISTINTA NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI DI CERVIA ALLA PARTITA 1, FOGLIO 33 CON LA PARTICELLA 2030 ENTE URBANO DI MQ 400 (DERIVANTE DALLA FUSIONE NELLA PARTICELLA 2030 DI MQ 385 DELLA PARTICELLA 876 DI MQ 15, SOPPRESSA GIUSTO TIPO MAPPALE DEL 01.06.2012 PROTOCOLLO N. RA0057581). LE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE SONO INTESE CON OGNI ADERENZA, PERTINENZA E SOVRASTANZA, COMPRESSE LE COSTRUZIONI CHE SIANO STATE EVENTUALMENTE ERETTE CON LE COMPROPRIETA' SPETTANTI A NORMA DI LEGGE, TITOLO E DESTINAZIONE (v. All. 07).

COMMENTI

Fra i dati indicati si rileva una differente categoria catastale fra l'atto di pignoramento con relativa nota e la visura catastale dell'immobile in oggetto e precisamente categoria A/2 nella visura catastale e categoria A/4 nell'atto di pignoramento e relativa nota.

Tale incoerenza rilevata fra i documenti depositati, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i dati catastali del Catasto Fabbricati al Foglio 33 Part. 2030 Sub 3, identificano comunque correttamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Il pignoramento non si allega in quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

07) APPURARE SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, LA PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI IN FORZA DI ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO

L'atto di pignoramento è stato notificato ad entrambi gli esecutati il 09.08.2022 e il bene risulta in capo agli stessi come usufrutto dal 27.12.2013 e come nuda proprietà con riunione della quota di piena proprietà dal 20.05.2018 a seguito di accettazione di eredità in morte del [REDACTED]

I titoli di provenienza della proprietà in capo agli esecutati sono 2 atti principali:

1. atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Alessandro Torroni in data 27.12.2013 (repertorio n. 13333 - raccolta n. 8384 - trascritto a Ravenna il 03.01.2014), dove:
 - i coniugi [REDACTED]
[REDACTED], in comunione dei beni, [REDACTED]
[REDACTED] i primi la quota di usufrutto ed il secondo la quota di nuda proprietà,
 - porzione di fabbricato sito a Cervia (RA) in via dei Girasoli n. 4, composto da appartamento e corte esclusiva a piano terra, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA) al Foglio 33 Part. 2030 Sub 3 (cat. A/2, vani 4, classe 2, R.C. € 475,14);
 - nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione e per titoli, tra cui la corte ed i contatori distinti in Catasto al foglio 33 part. 2030 sub 13, bene non censibile comune a tutti i subalterni (v. All. 05).

PATTI

“La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che:

*- i muri divisorii tra le varie proprietà, gli scarichi e quant'altro sono comuni tra i confinanti e dovranno essere pertanto mantenuti a spese comuni delle proprietà interessate;
l'accesso alle porzioni di corte assegnate in proprietà esclusiva a singole unità immobiliari dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario a fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti, servizi ed impianti comuni del fabbricato”.*

2. atto per causa morte – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

in morte di [REDACTED] il 20.05.2018

per rinuncia dell'eredità da parte del fratello e nipote, i genitori [REDACTED]
[REDACTED] ereditano la quota di nuda proprietà dell'appartamento distinto in catasto fabbricati del comune di Cervia (RA) al foglio 33 part. 2030 sub 3, di cui possedevano già l'usufrutto.

Pertanto dal 20.05.2018, i signori [REDACTED] risultano pieni proprietari dell'immobile, in comunione dei beni, ciascuno in riferimento alla quota di 1/2.

08) VERIFICHE DELL'ESATTA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino a coprire il ventennio, i titoli antecedenti risultano essere i seguenti:

- I. Atto di compravendita del 04.03.2010 a rogito del notaio Giorgio Papi (repertorio n. 42853 e raccolta n.15996) dove il [REDACTED] acquista dai signori [REDACTED] il 18.02.1947, rispettivamente gli appartamenti distinti in catasto al foglio 33 part. 2030 sub 1 e sub 2 entrambi a Cervia (RA) in via dei Girasoli n. 4.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Non sono indicate condizioni particolari.

I titoli sopra indicati si riferiscono ad un periodo già oltre il ventennio.

09) VALORE DEGLI IMMOBILI

09.01 SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (*European valuation, standards* EVS); per il computo della superficie esterna lorda commerciale viene utilizzato il criterio del Sistema italiano di Misurazione ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate nel calcolo che segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione.

Le superfici interessate sono:

- Appartamento con altezza utile ml 2,7 - superficie mq 79,75 calcolato per intero
- Cortile esclusivo – superficie mq 29,0 calcolato al 10%

e complessivamente $(mq\ 79,75 \times 1) + (mq\ 29 \times 0,1) = \mathbf{mq\ 82,65}$

09.02 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza

i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale, dati di immobili attraverso le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate e dati di rilevazione degli operatori del settore.

Il principio fondamentale è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”* e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità dell'immobile:

- Collocazione geografica, inserimento nel contesto ed accessibilità carrabile/pedonale.
- Epoca di costruzione, caratteristiche tipologiche e strutturali.
- Finiture architettoniche, livello di impianti e stato di conservazione.
- Regolarità urbanistica e certificato di Conformità/Abitabilità.
- Assenza di autorimessa e cantina.
- Presenza di barriere architettoniche.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni residenziali di livello medio/basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, lo stato generale di conservazione dell'appartamento penalizzato da copiose formazioni di muffa superficiale, insieme all'assenza di autorimessa e di cantina compensano una posizione geografica in zona residenziale di pregio dove l'appartamento presenta una conformazione funzionale all'uso residenziale con un elevato livello di finiture architettoniche e dotazioni impiantistiche.

In relazione a ciò pertanto è possibile definire tutti i parametri di vendibilità della specifica tipologia di appartamento con un grado di appetibilità da parte del mercato immobiliare sicuramente abbastanza buono.

09.03 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE

ATTO DI COMPRAVENDITA del 25.09.2018 (Notaio ANDREA DELLO RUSSO - REP. N. 8918 - Raccolta N. 6517) di immobile nella stessa zona (via delle ginestre) di quello oggetto di pignoramento – immobile sito a Cervia (RA) in via delle ginestre n. 6 formato da n. 8 vani con autorimessa pertinenziale distinto in catasto fabbricati al Foglio 33 Part. 698 sub 4 (A/3 - Classe 2 - vani 8) e Foglio 33 Part. 698 sub 5 (C/6 – Classe 2 – mq 14); per una superficie commerciale

complessiva calcolata con i coefficienti di ragguaglio pari a MQ 166,80.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 335.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 2.008,39 al mq.

Le condizioni dell'immobile sono:

- Concessione edilizia del 1981 e varianti del 1982 e 1983
- Abitabilità del 1984
- Classe energetica "F" (EPgl,nren 222,70 Kwh/mq/anno)
- Stato di conservazione "buono" (epoca finiture anni '80)
- Immobile con abitabilità degli anni '80 (dichiarazioni di conformità impianti assenti)

Come quello in esame, l'immobile comparabile si trova nello stesso contesto urbanistico ed è dotato di ingresso indipendente all'interno di un fabbricato condominiale.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile si trova in stato conservativo solo "buono", risale agli anni '80, non è stato ristrutturato, presenta tipologia a schiera con autorimessa/cantina, è dotato di abitabilità senza le conformità degli impianti.

Per compensare le differenti condizioni fra i 2 immobili, quindi vengono definiti i seguenti coefficienti:

- stato di conservazione da buono (comparabile via delle ginestre n.6) a ottimo (via dei girasoli n.4) (+ € 500/mq)
- caratteristiche tipologiche e presenza di autorimessa/cantina +5% (+ € 100,41/mq)
- conformità impianti +1% (+ € 20,08/mq)

Da tutto ciò il valore unitario diventa € 2.008,39 + 500 - 100,41 + 20,08= € 2.428,06 al mq

PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona periferica (Cervia zona termale e malva), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2022, per abitazioni civili stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 2.250,00 ad un massimo di € 3.300,00.

Pertanto sulla base delle peculiarità dell'immobile e della posizione geografica, viene individuato un valore intermedio pari a € 2.775,00 al mq.

VALUTAZIONI FIAIP

I valori dell'osservatorio immobiliare Ravenna e Provincia 2021 della Federazione italiana agenti Immobiliari professionali, nel caso di compravendita di abitazioni nuove o ristrutturate

integralmente per la zona oggetto di stima (Cervia, zona Malva Terme) oscillano da un minimo di € 2.400,00 ad un massimo di € 3.100 al mq.

Sulla base delle peculiarità dell'immobile, considerando la definizione di "*abitazione nuova o ristrutturata integralmente*", il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dall'osservatorio, sia intermedio e pari ad € 2.750,00 al mq.

09.04 VALORE DI STIMA UNITARIO

Considerando le peculiarità dell'immobile, il criterio di stima adottato e le diverse fonti d'informazione (Atto di compravendita comparabile, valori OMI e valutazioni FIAIP con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è

$$(\text{€ } 2.428,06 + \text{€ } 2.750,00 + \text{€ } 2.775,00)/3 = \text{€ } \underline{\underline{2.651,02 \text{ al mq}}}$$

09.05 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 06.04

L'immobile pignorato risulta in capo agli esecutati per la quota piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\text{mq } 82,65 \times \text{€ } 2.651,02 = \text{€ } 219.106,80$$

DEDUZIONE COSTI PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DELL'USO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione viene apportata in tal senso.

DEDUZIONE COSTI PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica CILA in sanatoria pari ad € 3.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche relative, come precedentemente descritto al *Punto 04*.

$$\text{€ } 219.106,80 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 216.106,80$$

DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 09* ha già considerato lo stato di conservazione

dell'immobile descritto nei punti precedenti, ma in riferimento alle problematiche rilevate dalle muffe superficiali interne causate dai fenomeni di condensa attive anche oggi, come precedentemente descritto, viene riconosciuto un importo di spesa per un intervento di sanificazione e nuova tinteggiatura di tipo "termico" pari ad € 5.000,00.

$$€ 216.106,80 - € 5.000,00 = € 211.106,80$$

DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dagli esecutati.

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'immobile non rientra in un condominio.

Nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è € 21.110,68 pari al 10% del valore di stima calcolato.

$$€ 211.106,80 - € 21.110,68 = € 189.996,12$$

09.06 VALORE DI STIMA FINALE

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

$$€ 189.996,12 \text{ e per arrotondamento } \boxed{€ 190.000,00}$$

10) SUDDIVISIONE IN LOTTI

I beni pignorati risultano in capo agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

In riferimento alla divisibilità del bene, non esiste la necessità di una divisione in lotti e il CTU Stimatore ritiene che la proprietà in esame non sia comunque "comodamente" divisibile in natura e nell'ipotesi di divisione, sicuramente disagiata, ritiene che comporterebbe uno svilimento del valore e/o della destinazione urbanistica.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono vendibili in lotto unico.

11) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo effettuato il 09.03.2023, l'appartamento era occupato dalle persone esegutate.

Gli interni sono arredati, le utenze sono attive e l'involucro edilizio presenta problematiche di condensa e muffa su tutte le superfici interne.

Le componenti impiantistiche sono presenti e funzionanti; la dichiarazione di conformità degli impianti risale al 2013.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 08).

12) ACCERTARE SE ESISTE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Sulla base delle ricerche effettuate dal CTU Estimatore presso l'Agenzia delle Entrate, la conservatoria dei registri, gli uffici tecnici comunali e gli studi notarili, non sono emersi documenti relativi ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità in essere.

13) ALLEGARE PLANIMETRIE IMMOBILE CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le planimetrie dell'immobile, estrapolate dall'ultimo titolo edilizio valido (Permesso di costruire N° 1163/2009 e SCIA di completamento lavori N° 799/R/2012) si allegano insieme ad una dettagliata documentazione fotografica descrittiva.

14) ALLEGARE DESCRIZIONE SUCCINTA DEL LOTTO SECONDO LO SCHEMA PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE

Una descrizione succinta del lotto, comprensiva dello stato di occupazione, dell'identificazione catastale, del valore di stima e del contesto di ubicazione, verrà allegata alla presente relazione tecnico estimativa come "E.I. 119/2022 - ALLEGATO A".

15) ALLEGARE VERSIONE RELAZIONE IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07.02.2008 (G.U. N. 47 del 25.02.2008)

Una versione della relazione tecnico estimativa in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. N.47 del 25.02.2008), verrà allegata come “E.I. 119/2022 – RELAZIONE PRIVACY”.

16) ALLEGARE CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II co.c.p.c. E FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Una check list dei principali controlli effettuati e un foglio riassuntivo degli identificativi catastali, verranno allegati come “E.I. 119/2022 – CHECK LIST”.

NOTE DEL CTU STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

ALLEGATI

Allegato "E.I. 119/2022 – ALLEGATO A" *
Allegato "E.I. 119/2022 – RELAZIONE PRIVACY" *
Allegato "E.I. 119/2022 – CHECK LIST" *
All.01 - COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI
All.02 - MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
All.03 - PLANIMETRIE GRAFICHE DEL TITOLO VALIDO (P.C. N°1163/2009 e SCIA N°799/R/2012)
All.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
All.05 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
All.06 – ATTI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO
All.07 - VISURE CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE
All.08 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
All.09 – PRECEDENTI EDILIZI
All.10 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
All.11 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Faenza, lì 20.04.2023

Con osservanza

CTU Stimatore

Arch. Paola Sanapo

