

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 154/2023

promosso da

R.G. ESEC.

.....

Udienza 18.09.2024

contro

.....

C.T.U.:

RELAZIONE TECNICA

Per semplicità di lettura i quesiti sopra riportati sono stati riuniti e riassunti nei capitoli che di seguito si trattano:

Identificazione catastale

Il cespite pignorato si trova in **Comune di Massa Lombarda (RA)** al **Civ. 11** della **Via della Pace** e risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- **Fg. 32 M. 671 Sub. 5** – piano T-1 – Cat. **A/3** - Cl. 1 – 6 vani – Sup. Cat. mq. 117 – Tot. escluse aree scoperte mq. 117 - R.C. € 402,84.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune – **Fg. 32 - M. 671** – ente urbano di mq. 113,00.

Dal relativo certificato catastale, aggiornato al 21.03.2024 e qui unito in **doc. 2**, il bene in stima sopra riportato risulta intestato come segue:

- nata a (:) il– c.f. per l'intera quota di proprietà ed in regime di separazione dei beni.

Accatastamento

L'unità immobiliare in esame risulta **accatastata** giusto la planimetria ritirata dall'Agenzia dell'Entrate - Settore Territorio di Ravenna ed unita in **doc. 3**.

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

Piano terra

- *diversa distribuzione delle partizioni interne nelle due cantine*
- *chiusura del collegamento con il disimpegno comune;*
- *errata rappresentazione dello spessore dei muri divisori tra le cantine;*
- *errata indicazione dell'altezza di piano;*

Piano primo

- *diversa posizione del muro divisorio interposto tra il bagno ed il ripostiglio;*
- *diversa posizione della finestra del bagno;*
- *imprecisioni nella rappresentazione delle spallette delle aperture.*

Le difformità rinvenute rendono necessaria la presentazione di variazione catastale al Catasto Fabbricati, in funzione dell'effettivo stato dei luoghi. L'aggiornamento rimarrà comunque subordinato a quanto riportato al *capitolo 9* relativo alla "conformità edilizia", essendo necessaria la presentazione di pratica in sanatoria.

Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare** Rep. **3622** del **29.12.2023** e nella relativa nota di trascrizione art. 883/637 del 16.01.2024, **corrispondono** a quelli catastali di cui al soprastante *Capitolo 2*.

Descrizione dei beni

vedasi la relazione fotografica (doc. 4).

Il cespite oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano primo oltre a cantine al piano terra, il tutto inserito in edificio abitativo plurifamiliare, avente accesso dal civico n. 11 della Via della Pace a Massa Lombarda (RA), in pieno centro storico e a ridosso della P.zza Giuseppe Mazzini (**foto 1, 2**).

La prima documentazione cartacea attestante l'esistenza del fabbricato risale ai primi anni cinquanta (planimetrie di 1° impianto). La struttura si eleva su tre piani fuori terra in muratura di laterizio tradizionale mentre i solai intermedi e quello di copertura sono in latero cemento.

L'edificio, come anzidetto, presenta accesso pedonale direttamente dalla Pubblica Via della Pace ed è raggiungibile attraversando un androne carrabile e la corte, entrambi comuni con altre u.i.u.. (**foto 3, 4**).

L'appartamento si sviluppa al piano primo e vi si accede dal vano scala comune; internamente si compone di ingresso (**foto 5**), soggiorno (**foto 6**), cucina abitabile (**foto 7**), disimpegno (**foto 8, 9**), ripostiglio (**foto 10**), due camere da letto (**foto 11, 12**) ed un servizio igienico finestrato (**foto 13**).

Le pareti interne di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate a civile ad esclusione dell'angolo cottura e del servizio igienico che

si presentano parzialmente rivestiti in ceramica; i pavimenti sono in ceramica in tutti i vani, eccezion fatta per le camere da letto che si presentano rivestite in graniglia rosa.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, protetti esternamente sia da veneziana, anch'essa in alluminio, sia da persiane in legno. Le porte interne sono in parte in legno tamburato ed in parte in massello con inserti vetrati. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo garantito da caldaia murale a gas di rete, installata in cucina (**foto 14**); i radiatori sono in alluminio mentre l'impianto elettrico risulta sottotraccia. Per entrambi gli impianti, benchè richiesta, non è stata consegnata la relativa dichiarazione di conformità, ad eccezione del libretto di manutenzione della caldaia.

Nel complesso l'abitazione si presenta in mediocre stato conservativo; si segnalano la presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto del servizio igienico (**foto 15**) nonché di muffa nella parete del ripostiglio (**foto 16**).

Al piano terra vi sono le tre cantine, comunicanti tra loro, e raggiungibili sia dall'ingresso disimpegnante che dalla corte comuni (**foto 17, 18, 19, 20, 21**). I menzionati locali presentano pareti intonacate e tinteggiate a civile nonché pavimentazioni in ceramica. Si evidenziano copiosi fenomeni di umidità di risalita nelle murature perimetrali con evidenti distacchi dell'intonaco (**foto 19, 21**). Lo stato di conservazione è risultato scadente.

Edificata sulla corte comune, in prossimità dell'ingresso alle cantine s'è rinvenuta una tettoia con struttura in legno sovrastata da manto in tegole di laterizio, la quale, come si dirà in seguito al *capitolo 9* inerente la conformità edilizia, è risultata priva di alcun

titolo autorizzativo (**foto 22**).

Provenienza – possesso del bene – regimi patrimoniali

Vedasi la certificazione notarile a firma della Dott.ssa :::::del 29.01.2024 unita in **doc. 5**.

Il bene in stima risulta attualmente in capo alla Sig.ra :::::, come sopra generalizzata, *per l'intera quota di proprietà*; quest'ultima ne è divenuta proprietaria con atto di compravendita a magistero Notaio Dott. ::::: di Imola del 13.10.2005 Rep. n. 23248/2291, trascritto il 25.10.2005 ai nn. 26132/15721 e qui unito in **doc. 6**.

Dall'ispezione effettuata il 03.06.2024 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Massa Lombarda è emerso che la Sig.ra ::::: - codice fiscale ::::: – risulta essere residente in Via della Pace n. 11 (presso l'abitazione oggetto di pignoramento), unitamente al proprio convivente Sig. :::::, così come peraltro dagli stessi dichiarato a verbale durante le operazioni peritali.

Dal medesimo certificato – qui unito in **doc. 7** - emerge altresì che la Sig.ra ::::: risulta coniugata con il Sig. ::::: dal 15.03.1986 ma, con provvedimento del Tribunale di ::::: del 26.05.2000, è stata omologata la separazione consensuale.

7. Confini

Il cespite in stima confina con beni di terzi identificati con i Subb. 7 e 8, con parti comuni, salvo altri.

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

Vedasi la richiamata Certificazione notarile a firma della Dott.ssa

.....del 29.01.2024 unita in **doc. 5**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra sino al 04.06.2024, **non sono emerse ulteriori formalità**, giusto il referto qui unito in **doc. 8**.

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

Iscrizioni

- art. 6141 del 25.10.2005 – **iscrizione contro – ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 310.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 155.000,00 a favore di con sede in” contro la Sig.ra e gravante sul bene in stima.

Trascrizione

- art. 637 del 16.01.2024 – trascrizione contro – **pignoramento immobiliare** a favore di con sede in contro la Sig.ra e gravante sul bene in stima.

Appare altresì opportuno segnalare la seguente formalità:

- art. 2631 del 11.07.2000 – **iscrizione contro – ipoteca volontaria** per la somma complessiva di €ire 263.000.000 a garanzia di mutuo fondiario di €ire 175.000.000 a favore dicon sede in” contro (danti causa della Sig.ra), gravante sul bene in stima.

Si precisa che nell'atto di compravendita Notaio Dott. Rep. 23248/2291 del 13.10.2005, all'art. 7 viene espressamente indicato che il debito generante la menzionata ipoteca risultava estinto e che l'Istituto creditore aveva provveduto a rilasciare l'assenso alla cancellazione della formalità, con atto Notaio Dott. del 13.10.2005 Rep. 23247/2290. Ad oggi tuttavia l'ipoteca risulta non

cancellata pertanto si ritiene che l'onere della cancellazione debba rimanere in capo all'aggiudicatario.

Il complesso si compone di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come meglio indicate nei titoli di provenienza, tuttavia non risulta vi sia un amministratore di condominio per la gestione di dette parti comuni.

Si precisa che nell'atto di acquisto è menzionata l'esistenza di servitù di passaggio, a favore di terzi, attraverso l'androne di accesso dalla Pubblica Via Della Pace, giusto l'atto a Magistero Notaio Dott.ssa :::::::::: Rep. n. 11694/553 del 23.10.1989.

9. Condonò edilizio - Conformità urbanistica – Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – SUE di Massa Lombarda, in riferimento al bene in stima è emerso un unico titolo edilizio e precisamente la Comunicazione ai sensi dell'art. 26 L.R. 47/85 Prot. n. 1371 del 01.03.1989 (P.E. n. 7/1989) in ditta :::::::::: per la realizzazione di opere interne al fabbricato relative al piano primo - **doc. 9**.

A tal proposito dunque, per definire lo stato legittimo del fabbricato, si sono recuperate presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio di Ravenna, le planimetrie di primo impianto datate 30.05.1953, qui unite in **doc. 10**.

Dal confronto fra queste ultime, la pratica edilizia n. 7/1989 e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si segnalano fin da ora le seguenti

difformità:

Piano terra

- *modifica della parete interposta tra le due cantine identificate all'epoca con i subb. 2 e 3 del mappale 671, nonché realizzazione di apertura di collegamento sulla muratura portante interposta tra i due locali;*
- *(ex sub. 3 del mapp.le 671 - cantina) chiusura porta di collegamento tra il locale e il disimpegno comune, nonché realizzazione di finestra nella muratura perimetrale;*
- *realizzazione di apertura nella parete interposta tra le due cantine, ex sub. 1 e 2 del mapp.le 671;*
- *diversa indicazione dell'altezza di piano, dovuta verosimilmente alla realizzazione di nuovo massetto;*
- *realizzazione di tettoia in legno con sovrastante manto in laterizio, sulla corte comune, in aderenza al fabbricato.*

Piano primo

- *diversa posizione del muro divisorio interposto tra il bagno ed il ripostiglio e tra camera da letto e il disimpegno (lato lungo della parete), autorizzato con la Comunicazione ai sensi dell'art. 26 L.R. 47/85 Prot. n. 1371 del 01.03.1989 (P.E. n. 7/1989) di cui sopra.*

In considerazione delle vigenti norme urbanistiche nazionali e regionali, si può riferire che le difformità sopra evidenziate potranno essere regolarizzate con la presentazione al Comune di Massa Lombarda di S.C.I.A. in sanatoria, a mente dell'art. 17 comma 1 della L.R. 23/2004, la quale prevede il versamento della sanzione minima amministrativa pari ad € 2.000,00 oltre ai diritti

di segreteria. Tuttavia preme precisare che parte delle modifiche al piano terra hanno riguardato la struttura portante dell'edificio, pertanto l'istanza di regolarizzazione dovrà contemplare l'Asseverazione, da parte di un tecnico strutturista abilitato, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 19/2008, del rispetto della normativa tecnica per le costruzioni al momento della realizzazione delle modifiche, ovvero l'eventuale richiesta di Autorizzazione Sismica in sanatoria.

Per quel che concerne la realizzazione di tettoia in legno, della quale alcun titolo autorizzativo s'è rinvenuto, si dovrà procedere con la remissione in pristino, trattandosi di opera realizzata su area comune ed evidentemente non rispettosa della normativa sismica vigente in quanto sottodimensionata.

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

In ultimo si riferisce che le remissioni in pristino nonché la pratica in sanatoria rimarranno a carico dell'aggiudicatario il quale per quest'ultima, avrà altresì facoltà di avvalersi dell'art. 40 comma sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 nonché dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001.

Sotto il **profilo urbanistico** l'area in esame è classificata nel vigente RUE come segue:

- RUE Tavola 1 MA 3 – Ambiti normativi: *“Territorio urbano”* –

AUC.1 - Ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (art.4.2.2); Perimetro del centro storico (art. 5.1 PSC).

- RUE Tavola 3 MA – Disciplina della città storica: categoria di tutela e unità di intervento: D1 - *Unità edilizie che pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 9); Perimetro del centro storico (art. 5.1 PSC).*

In riferimento al PSC la zona è invece identificata in:

- PSC Tavola 1 MA – Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità: – *Assetto strategico del sistema insediativo – Centri storici;*
- PSC Tavola 2 MA – Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali: – *Sistema insediativo – Centri storici;*
- PSC Tavola 4 MA2 – Schema di assetto strutturale: Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000: ACS – *Centri storici secondo la definizione della L.R. 20/2000 (art. 5.1);*

In riferimento alla CUT la zona è invece identificata in:

- CUT Tavola 3 MA – Tavola dei vincoli: Vulnerabilità e sicurezza: *Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Corsi d'acqua naturali (scheda dei vincoli VS07) – Alluvioni poco frequenti (P2); Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) (scheda dei vincoli VS12) ed aree per*

le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) (scheda dei vincoli VS12); Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) (scheda dei vincoli VS13) - indice di liquefazione $2 > IL < = 5$ medio; Storico culturale e testimoniale: Centri storici (scheda dei vincoli SCT03); Aree a medio rischio archeologico (scheda dei vincoli SCT10);

Di quanto sopra vedasi gli stralci cartografici uniti in **doc. 11**.

10. Pluralità di compendi immobiliari

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

11. Divisibilità

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

12. Metodologia di stima

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

Di primaria importanza sono l'ubicazione, la collocazione nel

contesto urbanistico, la distanza dai servizi urbani e come ad essi il bene è collegato.

Nella fattispecie quest'ultimo si trova nel centro storico di Massa Lombarda e dunque prossimo ai servizi di prima necessità.

L'abitazione nel complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture di bassa qualità e vetuste; a ciò si aggiunga l'inserimento del bene in contesto condominiale modesto e malcurato.

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

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

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

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

13. Stima

LOTTO UNICO

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

abitazione (p.1°)

c.a mq. 100,00 x 1,00 x € 750,00 € 75.000,00

cantine (p.t)

c.a mq. 50,00 x 0,25 x € 750,00 € 9.375,00

cointeressenze parti comuni

a corpo in arrotondamento € 3.625,00

sommano

€ 88.000,00

deprezzamenti

-remissioni in pristino (tettoia) - € 1.300,00

-tecniche per regolarizzazione difformità

(pratica edilizia, sismica e catastale) - € 5.000,00

-sanzione amministrativa e diritti comunali - € 2.200,00

restano

€ 79.500,00

riduzione per assenza garanzia (c.a. – 15 %) € - 11.500,00

totale generale

€ 68.000,00

(diconsi Euro sessantottomila/00)

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

- doc. 1: verbale inizio operazioni peritali del 10.05.2024;
- doc. 2: certificato catastale;
- doc. 3: planimetria catastale;
- doc. 4: relazione fotografica;
- doc. 5: certificazione notarile Dott.ssa ::::::::::: del 29.01.2024;
- doc. 6: compravendita Dott. Ferrante Rep. 23248/2005
- doc. 7: certificato anagrafico debitrice;
- doc. 8: stampa formalità pregiudizievoli;
- doc. 9: comunicazione art. 26 L.R. 47/85 Prot. n. 1371/89;
- doc. 10: planimetrie catastali di 1° impianto;
- doc. 11: stralci cartografici vigenti;
- doc. 12: check list;
- doc. separato: bando d'Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.

Faenza, 06.06.2024

Il C.T.U.

.....