

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. PAOLO GILOTTA**

\* \* \*

N. 2017/247

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 10/10/2018

**XXXXXXXXXX**

Ore: 10,00

contro

**XXXXXXXXXX**

\* \* \*

Con comunicazione in data 12 marzo 2018, lo scrivente Geom.

Christian Gorini con studio in Lavezzola (RA) Piazza Tiziano n° 7, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 14 marzo 2018, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

\* \* \*

**RISPOSTA AL QUESITO**

*1. Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e*



*del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

Come preavvisato dal nominato Custode con comunicazione scritta a mezzo raccomandata, previ contatti telefonici con gli esecutati, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 22/05/2018 alle ore 9:30 effettuando il sopralluogo, concertato con il nominato Custode, nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento (verbale in allegato).

*2. Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 24/08/2017 all'art. 9980, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

*"... Porzioni del fabbricato quadrifamiliare posto in Comune di Fusignano, Via Pero n. 20/A facente parte del complesso immobiliare denominato "IXXXXXXXX" costituite da villetta su due livelli con area cortiliva esclusiva , autorimessa e posto auto scoperto, il tutto censito al catasto fabbricati di*



*detto Comune al foglio 28 coi mappali:*

- 340 sub 3 - categ. A/2 - cl. 3 - vani 5,5 - R.C. euro 610,71;

- 340 sub 5 - categ. C/6 - cl. 2 - mq. 16 - R.C. euro 53,71;

- 359 sub 3 - categ. C/6 - cl. 1 - mq. 13 - R.C. euro 36,93

*con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge."*

I cespiti sono attualmente così identificati presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati

censuari:

o Catasto Fabbricati del comune di Fusignano, via Pero n. 20/A int. 3, piano T - 1, Foglio 28, mapp. 340 sub 3, cat. A/2 di classe 3, consistenza vani 5,5, R.c. Euro 610,71 (abitazione);

o Catasto Fabbricati del comune di Fusignano, via Pero n. 20/A int. 3, piano T, Foglio 28, mapp. 340 sub 5, cat. C/6 di classe 2, consistenza mq 16, R.c. Euro 53,71 (autorimessa);

o Catasto Fabbricati del comune di Fusignano, via Pero n. 20/A, piano T, Foglio 28, mapp. 359 sub 3, cat. C/6 di classe 1, consistenza mq 13, R.c. Euro 36,93 (posto auto scoperto).

I beni sono catastalmente intestati a xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F.: xxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F.: xxxxxxxx, proprietaria per 1/2.

Dal certificato notarile dott. xxxxxxxx si evince "..... *EVENTUALI OSSERVAZIONI*

*Si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano da nuova costituzione presentata all'UTE di Ravenna l'8 febbraio 2008 al numero*



152.1/2008 protocollo n. RA0021049;

Il mappale 340 del CT deriva dall'ex mappale 259 a seguito di frazionamento presentato all'UTE di Ravenna il 18/01/2008 al numero 5418.1/2008 protocollo numero RA0005418 e comprende il mappale 353 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Ravenna il 18/01/2018 al numero 5418.2/2008 protocollo numero RA0005418;

Il mappale 359 deriva dall'ex mappale 17 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Ravenna il 18/01/2008 al numero 5418.1/2008 protocollo numero RA0005418; .....

Si evidenzia che nella visura catastale relativa alla porzione di fabbricato abitativo, nel campo relativo all'indirizzo, è riportato erroneamente l'interno n. 3: dal sopralluogo in sito si è appurato che l'interno corretto è il n. 4, così come anche riportato nell'informativa dello stato civile richiesta al comune di Fusignano.

Le identificazioni catastali rilevate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con gli attuali dati di identificazione catastale dei beni che individuano la consistenza delle unità immobiliari così come gli esegutati sono gli attuali proprietari dei beni.

La proprietà confina con il passaggio comune, muri maestri, sub 2 ragioni xxxxxxxxxx, sub 4 ragioni xxxxxxxxxx, sub 1 ragioni xxxxxxxxxx, mapp. 359 sub 2 ragioni xxxxxxxxxx, mapp. 354 sub 1 ragioni xxxxxxxxxx, salvi altri.



Secondo quanto si evince dagli elaborati progettuali dell'edificio,

dalle planimetrie catastali e dallo stato dei luoghi, i confini rispetto alle

proprietà circostanti sono individuati:

- o Dalle recinzioni e dalla mezzeria dei muri per quanto riguarda la porzione di fabbricato abitativo ed annesso garage.

Si evidenzia che la recinzione, sul fronte in curva del passaggio

comune, è rappresentata sia nella cartografia catastale che

nell'elaborato planimetrico che nella planimetria e negli elaborati

progettuali come segmento circolare (confine di diritto); di fatto la

stessa è stata rettificata (vedi documentazione fotografica ed

elaborati grafici dello stato di fatto rilevato);

- o Dalla recinzione e dall'indicazione dello stallo (cordoli perimetrali e mattonelle della pavimentazione di colore differente) per quanto riguarda il posto auto scoperto.

I beni sono collocati in via Pero n. 20/A a circa 1 km dal centro abitato di

Fusignano, in prossimità della zona industriale di via dell'Artigianato e

della zona agricola a ovest del fiume Senio.

Trattasi di porzione di fabbricato abitativo d'angolo, tipologia "terra-

cielo" indipendente sviluppato su due livelli, libero su due lati e con

accesso tramite passaggio comune da via Pero, facente parte di edificio

quadrifamiliare inserito nel complesso immobiliare denominato "Il

Xxxxxxxx", in un contesto tipico del condominio orizzontale.

La porzione di fabbricato abitativo è costituito al piano terra dall'area

cortiliva esclusiva recintata, adibita in parte a giardino ed in parte a zona

di transito, di circa complessivi mq 85,00, un portico di circa mq 11,50,



un'autorimessa di circa mq 16,00, un soggiorno - cucina di circa mq 29,50, un antibagno di circa mq 1,00, un servizio igienico di circa mq 4,00. Si accede al posto auto scoperto esclusivo di circa mq 12,50 proseguendo attraverso il passaggio comune per circa 130 metri.

Al piano primo è composto da tre camere da letto rispettivamente di circa mq 16,00, mq 10,00 e mq 14,00, un disimpegno di circa mq 4,00 ed un servizio igienico di circa mq 5,50. La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa 84,00 mq.

L'epoca di ultimazione del fabbricato risale all'anno 2008. La tipologia costruttiva è la tipica del calcestruzzo armato gettato in opera, formata da fondazioni a platea, travi, pilastri, solai in laterizio e travetti il tutto in c.a., copertura in legno tipo "a padiglione" ventilato con manto in tegole portoghesi di laterizio, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio alveolato intonacato e tinteggiato ed esternamente rivestito con isolamento termico a "cappotto" finito ad intonachino colorato, infissi in legno con vetrocamera e persiane in legno.

Il grado di finitura dei locali è buono.

Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, attraverso ditte specializzate, nel medio termine, ad un intervento di manutenzione straordinaria volto alla sostituzione del generatore di calore.

Grado di finitura dei locali:

- Posto auto scoperto: pavimentato con grigliato erboso in masselli calcestruzzo;



- Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti ceramici nei servizi igienici e cucina;
- Soffitti: intonacati e tinteggiati al piano terra, tetto in legno a vista in tutto il piano primo;
- Pavimenti: ceramici e di tipologie differenti, parquet nelle camere da letto al piano primo;
- Finestre: infissi in legno con vetro camera. I sistemi oscuranti sono costituiti da persiane in legno verniciato, con zanzariere;
- Porte interne: legno tamburate;
- Servizi igienici: dotati di doccia e sanitari;
- Serramenti esterni: portoncino blindato;
- Impianto elettrico: sottotraccia, dotazione minima, presente dichiarazione di conformità a norma della Legge 46/90;
- Impianto di riscaldamento: autonomo, con radiatori a colonna e termoarredi in acciaio, caldaia tradizionale a gas-metano di rete, presente dichiarazione di conformità a norma della Legge 46/90;
- Impianto di raffrescamento: presente split nella camera da letto matrimoniale;
- Recinzioni: muretto in mattoni di laterizio a vista con soprastante barriera in legno;
- Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano di rete.

*3. Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto,*



*trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

I beni sono intestati a xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F.: xxxxxxxx e xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F.: xxxxxxxx, proprietari in ragione di 1/2 ciascuno.

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

Provenienza, come da certificato notarile dott. xxxxxxxx:

"... a) Al ventennio gli immobili risultano di proprietà:

- dei signori xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, relativamente ai mappali 359 (ex 17) e 353 (ex 285) del CT, giusti titoli anteriori al ventennio in particolare per:

- atto del 30.12.1957 Dr. xxxxxxxx di Lugo registrato ivi il 14.01.58 al n. 980 mod. 1A vol. 122 e trascritto art. 580/28.01.1958 (xxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx acquistarono parte dell'immobile in oggetto);

- atto del 20.12.1961 Dr. xxxxxxxx di Bologna, registrato ivi il 04.01.1962 al n. 8630 e trascritto art. 422/16.01.1962 (xxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx acquistarono la restante parte dell'immobile in oggetto);

- atto del 12.04.1984 Dr. xxxxxxxx di Lugo, registrato ivi il 19.04.84 al n. 988 mod. 1A vol. 165 e trascritto art. 3885/10.05.1984 (xxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx in sede di divisione attribuirono l'immobile in oggetto a xxxxxxxx e xxxxxxxx);

- successione testamentaria di xxxxxxxx dee. 04.02.1987 regolata da





testamento pubblico del 07.04.1985, pubblicato il 12.03.1987

dall'Arch. Not. Ra registrato ivi l 13.03.1987 al n. 1380 mod. 1A (il

decius nominò suo erede universale xxxxxxxxx - nipote -

successione registrata a Lugo il 30.03.1987 - den. N. 16 vol. 421,

trascritta art. 2892/25.03.1988.

- dei signori xxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx per la quota di

2/12, xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx e xxxxxxxxx nato a

xxxxxxx il xxxxxxxxx per la quota di 5/12 ciascuno, relativamente

al mappale 340 (ex 259), giusti titoli anteriori al ventennio in

particolare per:

- atto del 30.12.1957 Dr. xxxxxxxxx di Lugo registrato ivi il 14.01.58 al

n. 980 mod. 1A vol. 122 e trascritto art. 581/28.01.1958 (xxxxxxx

e xxxxxxxxx acquistarono in comune ed in parti uguali parte

dell'immobile in oggetto);

- atto del 20.12.1961 Dr. xxxxxxxxx di Bologna, registrato ivi il

04.01.1962 al n. 8630 e trascritto art. 422/16.01.1962 (xxxxxxx e

xxxxxxx acquistarono in comune ed in parti uguali la restante parte

dell'immobile in oggetto);

- successione testamentaria di xxxxxxxxx dee. 16.11.1990 regolata da

testamento olografo del 17.08.1990, pubblicato con verbale del

14.12.1990 Dr. xxxxxxxxx, registrato a Lugo il 28.12.1990 al n. 860

(eredi i nipoti xxxxxxxxx e xxxxxxxxx) den. successione registrata a

Lugo il 05.04.1991 n. 49 vol. 447 e trascritto art. 4869/20.05.1992.

- successione legittima di xxxxxxxxx deC. il 30.09.1998; eredi il

coniuge xxxxxxxxx ed i figli xxxxxxxxx e xxxxxxxxx (successione



registrata a Lugo il 26.03.1999 n. 94 vol. 505 e trascritta art.

5835/07.06.1999);

b) Alla società xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx, dai signori xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx e xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, relativamente ai mappali 359 (ex 17) e 353 (ex 285) del CT, con atto di compravendita ricevuto dal notaio xxxxxxxxx di Lugo del 31/05/2005 repertorio n. 2971/611 e trascritto a Ravenna il 24/06/2005 ai numeri 15491/9415;

c) Alla società xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx, dai signori xxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx per la quota di 2/12, xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx e xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx per la quota di 5/12 ciascuno, relativamente al mappale 340 (ex 259), con atto di compravendita ricevuto dal notaio xxxxxxxxx di Lugo del 16/06/2005 repertorio n. 3048/625 e trascritto a Ravenna il 06/07/2005 ai numeri 16699/10157;

d) All' xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx, dalla società xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx con atto di mutamento di denominazione ricevuto dal notaio xxxxxxxxx di San Lazzaro di Savena del 16/03/2006 repertorio numero 14663 e trascritto a Ravenna l'11/04/2006 ai numeri 9687/5638;

e) Ai signori xxxxxxxxx e xxxxxxxxx sopra generalizzati dall' xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx, con atto di compravendita ricevuto dal notaio xxxxxxxxx di Conselice del 31/07/2008 repertorio numero 78295/27681 e trascritto a Ravenna il 05/08/2008 ai numeri 17585/10547, attuali proprietari; .....



Infine, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito

notaio xxxxxxxxx in Lugo del 08/11/2006 rep. 5609, trascritta a

Ravenna il 22/11/2006 all'Art. 18201, l' xxxxxxxxx stipulava atto

unilaterale d'obbligo a favore del comune di Fusignano relativamente al

piano attuativo denominato "Il Xxxxxxxx".

*4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli,*

*nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone*

*gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i*

*registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia*

*completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono*

*essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione*

*notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte,*

*c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali*

*iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del*

*suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire,*

*ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di*

*acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte*

*dell'esecutato sui beni pignorati.*

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento

dell'eventuale vendita, alla data del 16/05/2018, dalla verifica effettuata

presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non risultano

ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive a quelle indicate nella

certificazione notarile.

E' stata acquisita copia del titolo di provenienza.

*5. Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli*



*immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto.*

Sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate e possono ritenersi conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Circolare n. 2/2010 dell'ex Agenzia Territorio, art. 3e).

*6. Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità.*

Vista la provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

*7. Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di*



*scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o*

*lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne*

*acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*

I beni in oggetto sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – sede di Ravenna, non risultano contratti registrati.

*8. Provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.*

*Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili*

*pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura*

*condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla*

*attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere*

*storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni*

*Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico*

*dell'acquirente.*

Trattandosi di unità immobiliari inserite in contesto condominiale, in

merito ai vincoli ed oneri di natura condominiale, si allega il regolamento

di condominio.

Negli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono esclusi

dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla carta dei vincoli, ricadono

nella scheda AP08 "dossi di ambito fluviale recente"; nella scheda SCT10

"area a basso rischio archeologico"; nella scheda VS10 "aree soggette a

particolare amplificazione del rischio sismico di III livello".



Negli strumenti urbanistici adottati con delibere del comune di

Fusignano nn. 45, 46, 47, 48 del 20/11/2017 (pertanto vige attualmente il regime di salvaguardia ovvero prevale la norma più restrittiva) i beni in oggetto sono esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla carta dei vincoli, ricadono nella scheda AP08 "*dossi di ambito fluviale recente*"; nella scheda SCT10 "*area a medio rischio archeologico*"; nella scheda VS7 "*aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2)*"; nelle schede VS12 e VS13 "*aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico di III livello, indice di liquefazione  $2 > IL \leq 5$  medio*", salvi altri e fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fusignano (vedi anche normativa all'allegato 10 e 10A).

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate né formalità, né vincoli trascritti anche di carattere storico - artistico ed ex T.U. Beni Culturali, ad eccezione della convenzione edilizia a favore del Comune di Fusignano trascritta il 22.11.2006 art. 18201 e della servitù ENEL trascritta il 13.1.72 art. 411.

Dal rogito notaio xxxxxxxxxx in Conselice del 31/07/2008 rep. 78295/27681, trascritto a Ravenna il 05/08/2008 all'Art. 10547 e registrato a Lugo il 04/08/2008 al n. 5025 serie 1T, sono compresi nella vendita "*... la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge. .... Per l'individuazione e ubicazione delle suddette unità immobiliari e per l'individuazione delle parti comuni e dei subalterni ai quali competono si farà riferimento allo stato dei luoghi, alla*



*documentazione catastale e al relativo elaborato planimetrico. Si intendono costituite ai sensi dell'art.1062 C.C. anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù derivanti dal frazionamento dell'originaria unica proprietà ed in particolare le servitù derivanti dal passaggio delle reti tecnologiche di fognatura, acqua, luce, gas e telefono. .... La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova..... ".*

*9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 16/05/2018, vista la certificazione notarile e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 05/08/2008 - Registro Particolare 3921 Registro Generale 17586 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 78296/27682 del 31/07/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 28/05/2010 - Registro Particolare 2335 Registro Generale 10173 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 1289/2010 del 18/05/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999;



o ISCRIZIONE del 14/07/2015 - Registro Particolare 1688 Registro

Generale 10595 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 568/9315

del 10/07/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77

DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

o TRASCRIZIONE del 24/08/2017 - Registro Particolare 9980 Registro

Generale 15190 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 2329/2017

del 18/07/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*10. Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e*

*manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese*

*straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora*

*scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni*

*precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali*

*procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.*

Trattasi di porzione di fabbricato abitativo d'angolo facente parte di

edificio quadrifamiliare inserito in un contesto tipico del condominio

orizzontale.

Dall'esame dei rendiconti forniti dall'amministratore condominiale

inerenti le spese condominiali relative alle u.i. in oggetto, facenti parte

del "Condominio il Xxxxxxxx", è emerso quanto segue (bilanci in

allegato).

Al 24/05/2018 e nei due anni precedenti non vi sono spese

condominiali insolute.

Al 24/05/2018 l'importo delle spese delle unità immobiliari in oggetto,

preventivate per il periodo dal 01/05/2017 al 30/04/2018, ammonta ad





€ 331,33. La gestione condominiale a consuntivo per il periodo

01/05/2016 al 30/04/2017 ammonta ad € 375,19.

L'Amministratore ha riferito che al 24/05/2018 non esistono ulteriori spese straordinarie già deliberate ed il condomino ha pagato tutte le rate richieste; nella gestione straordinaria dal 01/01/2017 al 31/12/2017 è stata deliberata la sostituzione del motore del cancello come da verbale assemblea in allegato.

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Tribunale, alla data del 20/04/2018 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

*11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge.*

I beni in oggetto sono destinati ad uso residenziale.

In riferimento al RUE vigente, ricadono nella zona "Sub ambiti Auc.4 - ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa" normata dall'art. 4.2.4. In riferimento al PSC vigente ricadono nella zona "ambiti consolidati delle frange urbane" normata dall'art. 5.2.

Negli strumenti urbanistici adottati con delibere del comune di Fusignano nn. 45, 46, 47, 48 del 20/11/2017 (pertanto vige attualmente il regime di salvaguardia ovvero prevale la norma più restrittiva), in riferimento al RUE, ricadono nella zona "Sub ambiti Auc.4 - ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa" normata dall'art. 4.2.4 e nel "perimetro del comparto di attuazione in



*iter” normato dall’art. 4.2.3. In riferimento al PSC ricadono nella zona*

*“ambiti consolidati delle frange urbane” e “porzioni degli ambiti*

*consolidati caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico in*

*quanto frutto di piani attuativi unitari attuati o in corso di attuazione*

*sulla base di PUA” entrambe normate dall’art. 5.2, salvi altri e fermo*

*restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere*

*l’eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo*

*Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Fusignano (vedi anche*

*normativa agli allegati 10 e 10A).*

*Il CDU non è stato allegato in quanto trattasi di porzione di*

*fabbricato abitativo con area cortiliva inferiore a 5.000 mq.*

*12. Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione*

*urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non*

*appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli*

*comunicerà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove*

*quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge.*

*Il CDU non è stato allegato in quanto trattasi di porzione di fabbricato*

*abitativo con area cortiliva inferiore a 5.000 mq.*

*13. Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene*

*nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i*

*terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le*

*caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali*

*prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge,*

*quantificando orientativamente l’importo dovuto a titolo di eventuale*

*oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e*



*sanzionatorie.*

Dalla ricerca dei titoli edilizi richiesti il 16/03/2018 al comune di

Fusignano è emerso quanto segue:

- il fabbricato è stato costruito con permesso di costruire urbanistico ed edilizio per opere di sistemazione urbanistiche e costruzione di un fabbricato a 4 alloggi (fabbricato A) prot. n. 13989 del 23/12/2005, pratica edilizia 6169/2005;
- D.I.A. presentata in data 12/04/2008, prot. n. 3963 pratica edilizia n. 6831/08, per variante in corso d'opera di edificio residenziale (edificio A);
- Richiesta di autorizzazione di abitabilità presentata in data 21/06/2008 prot. n. 6586 unitamente alla scheda tecnica descrittiva ed allegati occorrenti. Non risulta agli atti il certificato di conformità edilizia ed agibilità; non avendo il Comune di Fusignano richiesto integrazioni alla suddetta domanda, la L.R. 25/11/2002 n. 31 e ss.mm.ii., disciplina generale dell'edilizia vigente all'epoca, all'art. 22 comma 6 prevedeva che nel caso di inutile decorso del termine di 90gg dalla richiesta, la conformità edilizia ed agibilità si intendeva attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva teneva luogo del certificato di conformità.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto.

Di fatto, confrontando gli elaborati grafici dello stato legittimo e le planimetrie catastali con la situazione in sito, sono state rilevate le



difformità meglio evidenziate in colore giallo e rosso negli allegati

elaborati grafici dello stato di fatto rilevato; sono state riportate in colore

rosso le quote rilevate che eccedono la tolleranza consentita del 2% e

sono state mantenute le misure da progetto qualora rientranti nella

suddetta tolleranza.

Secondo quanto emerso dal confronto con il tecnico di turno dello

Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Fusignano in data

25/05/2018, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e

dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di

concerto con il S.U.E., le difformità rilevate sono sanabili con titolo

abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004, con le

seguenti precisazioni:

o la superficie utile, parametro urbanistico - edilizio di riferimento

desunto dagli elaborati depositati e riferita all'intero edificio A,

rilevata nell'unità immobiliare in oggetto intesa come appartamento

+ autorimessa pertinenziale, eccede lievemente la superficie utile

legittima dell'unità immobiliare stessa ma nei limiti della tolleranza

del 2% consentita;

o la camera da letto singola al piano primo sarà declassata a ripostiglio

in quanto priva dei rapporti aero-illuminanti per effetto del minor

dimensionamento della finestra: si dovrà procedere pertanto anche

all'aggiornamento della relativa planimetria catastale;

o il pergolato, rientrante nell'attività edilizia completamente libera, pur

rispettando i limiti dimensionali e tipologici eccetto il telo di copertura

in PVC, è posizionato ad una distanza inferiore a ml 1,50 dal confine



ed i debitori non sono in possesso dell'assenso scritto del confinante e del Condominio come prescritto dal R.U.E.

Pertanto, l'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedere all'acquisizione di tale assenso ed alla rimozione del suddetto telo di copertura in PVC;

- o nell'area cortiliva della porzione di fabbricato in oggetto è presente un barbeque in muratura, rientrante anch'esso nell'attività edilizia completamente libera.

Il costo per l'acquisizione del titolo in sanatoria, compreso sanzioni, diritti di segreteria, diritti catastali e relative prestazioni professionali tecniche, ammonta orientativamente ed in linea di massima a circa € 5.000,00. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale dell'immobile.

*14. In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il*



*costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Non sono state presentate istanze di condono.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dagli artt. 36 e 46 comma quinto D.P.R. 380/2001.

Come anticipato in risposta al precedente quesito, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ammonta orientativamente ed in linea di massima a circa € 5.000,00. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale dell'immobile.

*15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Dalle verifiche effettuate i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto dei debitori sui beni pignorati è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

*16. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.*

I beni in oggetto risultano già censiti al C.F.

*17. Segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso.*

Trattasi di porzione di fabbricato abitativo sin dall'origine della



costruzione.

18. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 15% sul valore finale).

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al netto delle murature perimetrali (SIL – superficie interna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

○ Superficie principale:

Mq 94,00 x 100% = mq. 94,00

○ Autorimessa pertinenziale:

Mq 16,50 x 50% = mq. 8,25

○ Portico:

Mq 11,50 x 30% = mq. 3,45

○ Area scoperta esclusiva:

Mq 85,00 x 10% = mq. 8,50



- Posto auto scoperto pertinenziale:

N° 1 = mq. 0,00

**sommano in totale mq. 114,20**

Il bene da porre in vendita è costituito da porzione di fabbricato abitativo d'angolo, tipologia "terra-cielo" indipendente sviluppato su due livelli, libero su due lati e con accesso tramite passaggio comune da via Pero, facente parte di edificio quadrifamiliare inserito nel complesso immobiliare denominato "Il xxxxxxxxxx", in un contesto tipico del condominio orizzontale, completo di area cortiliva esclusiva recintata, garage e posto auto scoperto esclusivo.

L'oscillazione dei prezzi indicati dall'Osservatorio Immobiliare per tale tipologia di immobile nella zona di Fusignano, in stato conservativo normale, varia da 1.000 €/mq a 1.350 €/mq ed è una quotazione generica.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (vedi anche rapporto di valutazione in allegato); attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto per quanto concerne ubicazione, tipologia edilizia ed epoca di costruzione, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto negli ultimi 2 mesi, il cui prezzo pagato è supportato dal seguente atto pubblico di vendita:

- Unità A: atto a rogito notaio xxxxxxxxx in Lugo in data 27/03/2018, Repertorio generale n. 374987/44527.





Trattasi di porzione del fabbricato "E" facente parte di un più ampio

complesso immobiliare denominato "Il xxxxxxxxx" in Fusignano via

Pero n. 20/E.

Le superfici relative al comparabile, riportate nell'allegato rapporto di

valutazione MCA, sono state rilevate graficamente dalle planimetrie

catastali allegare al suddetto atto di compravendita.

Pertanto, sentiti gli operatori del settore, tenuto conto del comparabile

rilevato sul mercato reale, tenuto conto dell'attuale andamento del

mercato immobiliare e dell'ubicazione (maggiormente penalizzato nella

zona in questione in quanto, secondo gli operatori del settore, non è né

Lugo né Fusignano), tenuto conto anche dei parametri OMI, scaturisce

una valutazione unitaria di 1.494,72 €/mq.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq

114,20 x €/mq. 1.494,72 = € 170.697 arrotondati.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre

decurtare le somme preventivate per:

o Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 5.000,00

o Stato d'uso e manutenzione = € 0,00

o Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

sommano in totale € 5.000

pertanto € 170.697,00 - € 5.000,00 = € 165.697 arrotondati.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si

provvede alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi

del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata



del 15% sul valore finale, pertanto € 165.697,00 - 15% = € 140.842,45

**arrotondati ad € 140.500,00.**

*19. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.*

E' stata pignorata l'intera proprietà.

*20. Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...).*

Fusignano, via Pero n. 20/A int. 4. In prossimità del centro, in complesso immobiliare di recente costruzione, villetta su due livelli composta da



soggiorno-cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, area cortiliva

esclusiva, autorimessa ed un posto auto scoperto. Classe energetica non

determinata. Occupato.

*21. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più*

*lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando*

*necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a*

*predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad*

*evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di*

*servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.*

L'esecuzione coinvolge beni non divisibili di cui si propone la vendita in

un solo lotto.

*22. Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.*

E' stato acquisito il numero di codice fiscale dei debitori esecutati,

validati in Anagrafe Tributaria:

○ xxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxx;

○ xxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxx.

*23. Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e,*

*ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal*

*quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto*

*ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente*

*l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali*

*documenti.*

Sono stati acquisiti il certificato di stato civile dei debitori esecutati e

l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ove si evince che gli stessi

contrassero matrimonio il 20/12/2008 in Fusignano (RA), scegliendo il



regime della separazione dei beni.

Vedasi la documentazione di cui sopra ed ulteriore all'allegato 6.

*24. Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

I beni in oggetto sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Vedasi la documentazione di cui sopra ed ulteriore all'allegato 6.

*25. Segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia).*

Non risultano pendenze di cause relative a domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento.

*26. Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

Non si necessita di alcuna proroga.

*27. Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO*



"A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, anche in forma anonima, è stata depositata per via telematica nel rispetto del termine indicato.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.

28. Provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata inviata al debitore a mezzo posta prioritaria nel rispetto del termine indicato.

L'APE non è stato allegato in quanto all'epoca della compravendita da parte dei debitori non era ancora vigente ed all'attualità non è presente sul portale web del S.A.C.E. Emilia - Romagna.

Si allega l'attestato di qualificazione energetica (AQE allegato al rogito notaio xxxxxxxx del 31/07/2008 rep. 78295/27681) dove, in riferimento ai parametri dettati dalla normativa statale vigente all'epoca



di redazione (ad oggi obsoleta in quanto vige la normativa regionale maggiormente performante), può desumersi la classe energetica "D".

\* \* \*

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- ✓ Allegato 1 - elaborati grafici dei rilievi dello stato di fatto redatti su piante, planimetrie, prospetti e sezioni di cui all'ultima variante depositata presso il comune di Fusignano, in varie scale di rappresentazione ed a vista;
- ✓ Allegato 2 - documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 3 - planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;
- ✓ Allegato 3A - elaborato planimetrico ed elenco subalterni agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;
- ✓ Allegato 4 - estratto di mappa C.T. in scala 1:2.000;
- ✓ Allegato 5 - visure C.T. e C.F.;
- ✓ Allegato 6 - documenti amministrativi stato civile;
- ✓ Allegato 6A - certificati attribuzione codice fiscale;
- ✓ Allegato 7 - domanda abitabilità, scheda tecnica descrittiva e dichiarazioni di conformità degli impianti;
- ✓ Allegato 8 - titolo di provenienza;
- ✓ Allegato 9 - verbale di sopralluogo;
- ✓ Allegato 10 - RUE e tavola dei vincoli vigenti;
- ✓ Allegato 10A - RUE e tavola dei vincoli adottati;
- ✓ Allegato 11 - attestato di qualificazione energetica (AQE);



✓ Allegato 12 - regolamento condominiale;

✓ Allegato 13 - gestione condominiale;

✓ Allegato 14 - rapporto di valutazione MCA.

Lavezzola 15/06/2018

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

