

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA

▯▯▯

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

▯▯▯

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 301/2017

promossa da

XXXX

contro

XXXX

▯▯▯

G.E. Dott. Roberto Sereni Lucarelli
Dott. Paolo Gilotta

C.T.U. Arch. Tito Palmieri

▯▯▯

Ravenna, 13.08.2018

tito palmieri architetto

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via mariani 11/ 48121 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: tito.palm@virgilio.it



CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di fabbricato condominiale residenziale, sito in Massa Lombarda (RA) in Via Aurelio Saffi, consistenti in un appartamento posto al piano T e primo, con ingresso condominiale al civico n.18, il tutto oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni, del fabbricato.

Per quanto riguarda la consistenza commerciale (lorda), verificata la sostanziale corrispondenza tra la “superficie catastale totale” riportata nella visura catastale, con quella calcolata graficamente dal sottoscritto sugli elaborati grafici a disposizione, si è utilizzata quella catastale (già arrotondata al mq), ottenendo una superficie commerciale complessiva di **mq 92 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato, attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del **Comune** di **Massa Lombarda**, Prov. RA,
Fg. 32, Mapp. 252:

- **sub. 5**, Via Aurelio Saffi n.18, p.T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Consist. 5 vani, Sup. catastale totale mq 92, rendita € 477,72.

L'appartamento confina con: muri perimetrali esterni, parti comuni, ragioni XXXX - XXXX, salvo altri.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta intestato a:

- **XXXX**, proprietà per 1/1.

L'area sul quale insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, assieme ad altre u.i., è censita al C.T. del Comune di Massa Lombarda, Prov. RA, Fg. 32, Mapp. 252, Ente Urbano di mq 392.



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 18.09.2017 Rep. 2711, trascritto in data 20.10.2017 all'art. 12353, si rileva che la XXXX ha inteso "*procedere ad esecuzione immobiliare ex art. 41 comma III T.U.B. sugli immobili sotto descritti, con tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, sopraelevazioni ed ampliamenti.*

- Descrizione immobile -

piena proprietà per la quota dell'intero in capo a XXXX, sul seguente bene immobile:

*in comune di Massa Lombarda (RA), Via Aurelio Saffi n.18,
NCEU foglio 32 particella 252 sub. 5 Cat. A/3, cl.3, vani 5"*

□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.



**PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale al momento
di acquisto del bene, ecc.)**

Il bene pignorato risulta attualmente essere intestato a:

- **XXXX**, Proprietà per 1/1.

In riferimento allo stato civile si precisa che, dall'atto di compravendita a rogito Notaio Gianvito Saraceno di Lugo, Rep. n. 2067 Racc. n. 403 del 13.01.2005, trascritto a Ravenna con nota in data 26.01.2005 ai nn. 9612/6222, si rileva che la Sig.ra XXXX ha dichiarato di essere nubile, così come risulta anche dal Certificato di stato libero.

Relativamente alle spese condominiali, come si rileva da estratto conto, fornito allo scrivente dall'amministratore di condominio, risultano spese non pagate per un totale di € 3.038,21 circa, di cui € 729,57 relative all'anno in corso ed € 579,58 relativi all'anno precedente, per complessivi € 1.309,15.

(Si allega estratto conto spese condominiali fornito al sottoscritto dall'amministratore di condominio).

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12, salvo quanto precedentemente indicato relativamente le spese insolite, di cui si terrà conto in sede di valutazione.

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Gianvito Saraceno di Lugo, Rep. n. 2067 Racc. n. 403 del 13.01.2005, trascritto a Ravenna in data 26.01.2005 all'art. 1276, si rileva che:
“La vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive dell'immobile in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale esso è parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 codice civile), dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente.

In particolare, rientrano tra le cose comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, l'androne e la corte, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda con i seguenti dati:

-- Foglio 32, particella 252, sub. 3, via Saffi A. n. 18, piano T, bene non censibile comune ai subb. dal 5 al 10 (androne e corte)”...

Dal medesimo atto di compravendita, si rileva inoltre che:
“La parte venditrice garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

-- iscrizione del 20 aprile 2004 nn. 9613/1899: *ipoteca volontaria - nascente da atto del 16 aprile 2004 del notaio Vincenzo Palmieri di Lugo, ivi registrato il 19 aprile 2004 al n. 1123, serie 1T - iscritta, sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, per euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero), in favore*

della "XXXX", contro XXXX e XXXX, a garanzia del pagamento di un mutuo di euro 104.000,00 (centoquattromila virgola zero zero), rimborsabile in 15 (quindici) anni.

. In relazione a tale iscrizione ipotecaria, la parte venditrice dichiara e garantisce che con scrittura privata autenticata nella sottoscrizione in data odierna da me notaio, repertorio n. 2066, in corso di registrazione, perché nei termini, ed in corso di annotamento, la Banca creditrice ha prestato il proprio consenso alla cancellazione"

(Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di compravendita del Notaio Saraceno a cui si rimanda integralmente).

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. Cpc, modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla visione delle formalità trascritte, e dell'ispezione ipotecaria, a nome di parte esecutata il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello od uso civico.



PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Gianvito Saraceno di Lugo, Rep. n. 2067 Racc. n. 403 del 13.01.2005, trascritto a Ravenna in data 26.01.2005 all'art. 1276, si rileva che la Sig.ra XXXX ha acquistato il bene in oggetto dai signori XXXX e XXXX, che lo hanno venduto ciascuno per la quota di comproprietà pari ad un mezzo e con vincolo tra loro solidale.

A loro Volta i signori XXXX e XXXX erano pervenuti in possesso del presente bene in forza di acquisto, con atto autentificato in data 16.04.2004 Rep. n. 310977/21721 del dottor Vincenzo Palmieri, trascritto a Ravenna con nota in data 20.04.2004 a n.ri 9612/6222.

(Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di compravendita del Notaio Saraceno a cui si rimanda integralmente).

Per la cronistoria al ventennio, si rimanda inoltre a quanto meglio specificato nella certificazione notarile del Notaio Rovera, già in atti.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, il bene in oggetto risultava nella disponibilità dalla Sig.ra XXXX, e pertanto ai fini della vendita, il bene in oggetto potrà considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento.**



ISPEZIONI IPOTECARIE

(a carico di parte eseguita, aggiornate al 14.05.2018)

ISCRIZIONI

Art. 348 del 26.01.2005

IPOTECA VOLONTARIA (Mutuo fondiario) 1° grado

Atto Notarile pubblico del Notaio Saraceno del 13.01.2005 Rep. n. 2068/404

ISCRIZIONE: € 180.000,00

SORTE € 120.000,00

Durata anni 30

GRAVA: immobile sito in Comune di Massa Lombarda Via A. Saffi n. 18, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 32, Mapp. 252, sub. 5.

Annotamento art. 318 del 22.01.2008 – surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007, a favore XXXX.

□□□□□□

Art. 116 del 09.01.2008

IPOTECA VOLONTARIA (Mutuo fondiario) 2° grado

Atto Notarile pubblico del Notaio Peirano Piero del 07.01.2008

Rep. n. 26264/7365.

ISCRIZIONE: € 110.000,00

SORTE € 55.000,00

Durata anni 30

GRAVA: immobile sito in Comune di Massa Lombarda Via Aurelio Saffi n. 18, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 32, Mapp. 252, sub. 5.

□□□□□□

TRASCRIZIONE CONTRO

Art. 12353 del 20.10.2017

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario Tribunale di Ravenna del 18.09.2017, Rep. n. 2711.

GRAVA: immobile sito in Comune di Massa Lombarda Via Aurelio Saffi n. 18, censito al C.F. di detto Comune al Fg. 32,



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Gianvito Saraceno di Lugo, Rep. n. 2067 Racc. n. 403 del 13.01.2005, trascritto a Ravenna con nota in data 26.01.2005 all'art. 1276, si rileva che: *"La parte venditrice, in conformità alle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, da me notaio richiamata sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e reticenti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dichiara quanto segue:*

- a) *che l'immobile in oggetto è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967;*
- b) *che lo stesso, successivamente ha subito interventi e modifiche in assenza di concessione edilizia, talché il 30 dicembre 1986 è stata presentata al Comune di Massa Lombarda domanda di concessione in sanatoria, protocollata con il numero P.G. 9374, e che la relativa oblazione, autoliquidata in lire 242.000 (duecentoquarantaduemila), pari ad euro 124,98 (centoventiquattro virgola novantotto), è stata interamente corrisposta a mezzo del versamento, effettuato il 30 dicembre 1986 presso l'Ufficio Postale di Massa Lombarda, bollettino numero 611;*
- c) *che, inoltre, l'immobile in oggetto ha, altresì, subito opere di ristrutturazione in virtù ed in conformità dei seguenti titoli*

abilitativi, tutti rilasciati dal Comune di Massa Lombarda:

- *concessione edilizia del 15 ottobre 1990 n. 125/90;*
- *concessione edilizia del 3 luglio 1991 n. 62/91;*
- *concessione edilizia del 10 gennaio 1992 n. 4/92;*
- *concessione edilizia del 13 luglio 1995 n. 69".*

(Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di compravendita del Notaio Saraceno a cui si rimanda integralmente).

Dal sottoscritto sono stati reperiti presso il Comune di Massa Lombarda, i seguenti documenti:

- Concessione edilizia 125/90, Prot. 4541 del 15.10.1990;
- Concessione edilizia n. 62/91, prot. 4936 del 3.07.1991;
- Concessione edilizia 4/92 del 10.01.1992;
- Permesso di abitabilità n. 3/93 del 25.02.1993;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 9/94 del 18.08.1994;
- Concessione edilizia n. 69/95 del 13.07.1995.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle risultanze grafiche della planimetria catastale, ad eccezione di piccole discordanze sulle altezze interne dei locali, ma non all'ultima concessione edilizia sopra citata, rispetto alla quale si è riscontrata una diversa distribuzione e dimensione di parte dei locali al piano terra, che interessa anche parte di alcuni locali comuni e di altra u.i.; non è stata reperita infatti né una variante finale al progetto, né l'agibilità del fabbricato, che per altro

non sono citate nel rogito d'acquisto del Notaio Saraceno.

Si ritiene che tali difformità ed incompletezza documentale potrà essere regolarizzata con apposita pratica di sanatoria; di tale condizione si terrà conto in sede di valutazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

□□□□□

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata dal **R.U.E.** – ACS - Centri Storici (TIT. IV – Capo 4.1), e dal RUE – disciplina della città storica: categoria di tutela e unità di intervento a: C1 – Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico (TIT. IV – capo 4.1 art. 4.1.2 comma 5).

Nota - Si precisa poi che è stata adottata la variante al R.U.E. – Delibera di Consiglio n. 50 del 13.11.2017 e sono state adottate inoltre le seguenti varianti:

- Tavola dei vincoli con delibera n. 47 del 13.11.2017;
- P.S.C. con delibera n. 48 del 13.11.2017;
- P.Z.A. con delibera n. 49 del 13.11.2017.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e della loro consistenza, allo scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita del cespite in più lotti, pertanto il bene sarà venduto in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE: Trattasi di porzioni di edificio condominiale residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Massa Lombarda (RA), in Via Aurelio Saffi, in pieno centro storico, consistenti un appartamento sviluppantesi al piano terra oltre che al piano primo, con accesso dal civico n. 18, così composto: al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, antibagno e bagno; al piano primo da disimpegno, una camera da letto, studio, antibagno e bagno, il tutto oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato, androne e corte.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali:** in muratura
- **Strutt. Scale:** in laterocemento
- **FINITURE ESTERNE**
 - **Pareti:** intonacate e tinteggiate
 - **Portone di ingresso:** portone esterno condominiale in legno, e portone in alluminio e vetro di accesso all'androne comune

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate
- **Porte:** porte interne in legno e legno tamburato, portoncino d'ingresso all'unità immobiliare blindato
- **Finestre:** in legno con vetrocamera
- **Oscuranti:** persiane in legno
- **Pavimentazione:** in ceramica, ad eccezione della scala interna con pedate in legno
- **Cucina:** presenta rivestimento in ceramica su due pareti
- **Bagni:** al piano terra è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia con box, con altezza variabile da m 1,80 circa a m 2,94 circa, al piano primo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca; presentano entrambi pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica

- **IMPIANTI**

- **Elettrico:** sotto traccia, con salvavita
- **Termico:** l'impianto è autonomo con caldaia nel corridoio al piano terra e con termosifoni
- **Altri:** sono inoltre presenti l'impianto citofonico e un impianto televisivo con antenna condominiale
- Gli impianti esistenti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma al sottoscritto non sono state fornite le certificazioni che ne attestino la conformità alle vigenti norme di sicurezza.

- **ACCESSORI**

➤ **Corte comune:** prevalentemente pavimentata con autobloccanti ed in parte lasciata a giardino con arbusti;

➤ **Androne comune:** presenta pavimentazione in materiale ceramico; vi si accede direttamente sia dal portone d'accesso condominiale esterno e porta in alluminio e vetro, e da esso si può raggiungere la corte comune attraverso un'altra porta in alluminio e vetro

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è normale, i materiali e le finiture sono ovunque di qualità corrente, l'altezza interna dei piani, per i locali di abitazione è di m 2,94 circa.

Va evidenziato che nei pressi dell'immobile in oggetto risulta obiettivamente ridotta la possibilità di reperire comodamente parcheggi disponibili per le autovetture.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del bene oggetto della presente procedura è di **mq 92 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si opererà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione

Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale da "*Osservatorio Immobiliare 2017 Ravenna e Provincia*" edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" ed in particolare si terrà conto dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,

- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, considerato che le valutazioni e le quotazioni di immobili residenziali nella zona, in normale stato di conservazione e manutenzione, sono comprese tra € 700,00/mq ed € 1.200,00/mq, si ritiene che per l'immobile in oggetto, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario, considerato libero, sia di € 900,00/mq e pertanto, per l'intero bene:

- Sup. Comm. mq 92 x € 900,00 = € 82.800,00.

□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e

DETRMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Si ritiene di effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nonché dei relativi oneri tecnici, stimata forfettariamente nella misura del - 10% da cui, si ottiene:

€ 82.800,00 - € 8.280,00 = € 74.520,00.

- Si ritiene poi di operare una seconda riduzione, per le spese

condominali insolute relative all'anno in corso ed a quello precedente, come già sopra indicate detraendo € 1.309,15 ottenendo un valore pari ad € 73.210,85.

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si applica al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione del bene, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata** in tondo in: **€ 62.000,00 (sessantaduemila/00).**

□□□□

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 13.08.2018

Arch. Tito Palmieri

