

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

### **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE N. 30/2016 R.G.E.**

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

### **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**ANONIMA**

TECNICO INCARICATO:

**DOTT. ING. MORINI DANIELE**

Piazza Martiri della Libertà, 9 - Faenza

Tel. 0546/660456 – Fax 0546/660456

Faenza, agosto 2017

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTO SERENI LUCARELLI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/2016 R.G.E.**

Promosso da:

PROCEDENTE “.....” ( Avv. .... )

contro

ESECUTATI “.....”

\* \* \*

**UDIENZA AI SENSI DELL'ART.569 C.P.C. FISSATA PER IL 15/11/2017 ORE 10.30**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Decreto in data 29/03/2017, nominava lo scrivente **Dott. Ing. Daniele Morini**, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 605, con studio a Faenza in P.zza Martiri della Libertà n. 9, **Consulente Tecnico d'Ufficio** nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il 02/05/2017, l'esperto è comparso davanti all' Assistente Giudiziario Antonella Pazzi , depositando la dichiarazione di accettazione dell'incarico e prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli con la formula di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato all'esperto i seguenti **quesiti** (da 1 a 28), da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni, relativi allo svolgimento dell'incarico :

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;

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali , controllando se questi corrispondono 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;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata 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, anche oltre il ventennio , fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa . Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione , ne indicherà gli estremi completi.
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'inopponibilità, 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 ;**

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;
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;
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 giudiziari 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 giudiziari 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 questo 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 del rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca

copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti;

8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004 , nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura 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, vincoli di P.R.G. , diritti di prelazione legale, ecc. ) , che resteranno a carico dell'acquirente;
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;
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;
11. verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;**
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 comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso validità;

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 tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
14. in caso di opere abusive , proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001, n.380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
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;
16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere la planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti ( o comunque superiori a € 2.000,00 );

17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;
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 degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI) , esponendo analiticamente e 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 10% sul valore finale** );
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;**

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,...) indicando anche il valore locativo dell'immobile;
21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti , provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche 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.;
22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
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;
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;
25. verifichi 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 );



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;
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;
28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. ( o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria ) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE.

Per quanto concerne il quesito 4, la certificazione notarile fornita dal precedente, a parere dello scrivente, è idonea.

In data 10/05/2017 il C.T.U. contattava l' ufficio del notaio Dott. .... di ....., che aveva redatto l'atto di compravendita relativo al bene oggetto di perizia, al fine di ottenere copia del suddetto rogito e relativi allegati.

L'Atto relativo all'acquisto dei Sigg. .... è qui riportato nell'Allegato n.10 .

A seguito dei necessari contatti ( in data 02/05/2017, 23/05/2017, 06/06/2017 e 08/06/2017) con l'Ufficio Tecnico di Ravenna , lo scrivente ha preso visione e richiesto copia della documentazione agli atti.

Il giorno 08/06/2017 è stato realizzato un primo rilievo fotografico dall' esterno.

Il C.T.U. ha anche preso i necessari contatti con l' Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni ).

Il C.T.U. si è attivato per effettuare in loco i dovuti accertamenti.

Il 03/08/2017, giorno prestabilito per il primo sopralluogo, alle ore 11,30 il C.T.U. incontrava i Sigg. ...., esecutati e comproprietari dell'immobile, che provvedevano a far accedere il C.T.U. nei locali interessati alla perizia.

Gli esecutati in tale incontro hanno consegnato i Codici Fiscali ed i documenti di identità.

Durante tale sopralluogo il C.T.U. provvedeva a visionare gli immobili ed a verificarne lo stato e l'occupazione.

L'immobile è risultato occupato dagli esecutati e dai loro tre figli ( Certificato di Stato di Famiglia – Allegato n.13 ).

Dopo un accurato controllo della documentazione in suo possesso effettuava in loco i dovuti accertamenti, un secondo rilievo fotografico e misurazioni.

Gli esecutati hanno dichiarato di non aver richiesto agli Enti preposti alcun permesso successivo a quelli indicati in perizia e di non aver sottoscritto nessuna polizza di Assicurazione incendi per gli immobili pignorati.

Gli esecutati in data 22 agosto 2017 provvedevano ad integrare i documenti già consegnati in precedenza con copia delle Sentenze di divorzio , degli Atti di vendita e di mutuo , della Nomina dell'Amministratore di sostegno del figlio della Sig.ra ..... ,  
..... ( Allegato n. 15 ).

Infine, dopo aver preso i necessari contatti con l' Agenzia del Territorio ( Catasto Fabbricati

e Terreni) e con lo Studio ..... , Amministratore condominiale, come da richiesta del Giudice , il C.T.U. espone quanto segue.

\* \* \*

### **PREMESSA**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione, specificando:

- DATI DEL PIGNORAMENTO (Quesito n. 4)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI (Quesiti n.2 e 18)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 5)
- PROPRIETÀ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale, ecc...) (Quesiti n. 3 e 15)
- REGIME PATRIMONIALE (Quesito n. 4)
- VINCOLI (Quesito n. 9)
- PROVENIENZA DEI BENI (Quesito n. 3)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 4)
- REGIME FISCALE (Quesito n. 7)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesiti n. 8,11,12,13 e 14)
- DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI (Quesiti n. 2 e 21)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 18)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la

localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

### **DATI DEL PIGNORAMENTO**

Con pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ravenna, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/02/2016 , Reg. Gen. n. 2213 e Reg. Part. n. 1506 , in favore di ....., con sede a ....., in forza di verbale di pignoramento del 10/02/2016 con Rep. n. 478 , notificato dall’ Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna , sono stati pignorati i seguenti beni immobili, con relative cointeressenze sulle parti comuni dell’ edificio ed aree scoperte, siti in Via Reale n.60/A a Camerlona nel Comune di Ravenna , così distinto al C.E.U.:

#### **Catasto Fabbricati – Comune di Ravenna**

##### **di proprietà dei Sig. ....**

- **Fg. 25 Mapp. 145, Sub.16** , Via Reale n. 60/A, Abitazione con corte esclusiva, piano T , Zona Cens. 3, Cat. A/2, Cl. 1 , consistenza vani 3,5, rendita **Euro 280,18**;
- **Fg. 25 Mapp. 145, Sub.7** , Via Reale n. 60/A, Posto auto scoperto ,piano T , Zona Cens. 3, Cat. C/6, Cl. 1 , consistenza mq.12,00, rendita **Euro 34,09**.

**L’area coperta e scoperta** su cui sorge l’intero complesso, di cui la porzione in oggetto è parte, risulta distinta al **C.T.** del Comune di Ravenna al **Fg. 25 , Mapp. 145 , E. U. di mq. 1088,00**.

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi della seguenti unità immobiliari, con relative cointeressenze sulle parti comuni degli edifici, compresa l’area coperta e scoperta pertinenziale sul quale sorge il fabbricato, facenti parte del “Condominio Magnolia” di Via Reale n. 58e, 58f, 58g, 60, 60a e 60b ubicato in località Camerlona nel Comune di Ravenna.

Tali u.i. sono costituite da:

- **Unità immobiliare “A”** ad uso appartamento di civile abitazione , situata al piano terra con ingresso da corte esclusiva al civico n. 60/A .

Costituita da tinello , disimpegno , ripostiglio, camera da letto e bagno , con portico e due porzioni di corte in proprietà esclusiva.

Composta dal **Fg. 25 Mapp. 145 Sub. 16.** Superficie catastale complessiva mq. 71,00.

- **Unità immobiliare “B”** ad uso posto auto scoperto e situata al piano terra.

Composta dal **Fg. 25 Mapp. 145 Sub. 7.** Superficie catastale complessiva mq. 12,00.

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato eretto nel periodo tra il 2006 ed il 2008 .

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI**

Al momento della stesura della presente relazione peritale, per il Comune di Ravenna si opera all'interno:

- **Piano Strutturale Comunale - Art. 96 “Zona prevalentemente residenziale”- Città consolidata o in via di consolidamento - Titolo VI Capo 3°.**

Le aree ricadono all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta , regolamentata dall'Art. 33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione – **Sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°;**

- **R.U.E. – Prevalentemente residenziale – SU1 “ Zona per tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono - bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra “ - Art. VIII 6.4 c1 delle Norme tecniche di attuazione .**

L'area ricade all'interno di “ contesti paesistici locali “ – **Art. IV .1.4.** delle Norme tecniche di attuazione , sistema paesaggistico ambientale.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni **pignorati oggetto di stima** alla data del 26/04/2017 sono così identificati per

l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio Servizi Catastali :

Unità immobiliari C.F. del **Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna.**

• **Fg. 25, Mapp. 145 Sub. 16:**

abitazione di tipo civile: Piano T in Via Reale n.60/A, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 280,18 ;

• **Fg 25, Mapp. 145 Sub. 7:**

posto auto scoperto: Piano T in Via Reale n.60/A, Cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 12, rendita € 34,09.

**Catastalmente**, alla suddetta data, i beni risultano intestati a:

- ..... **in proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni ;**
- ..... **in proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

L'area sulla quale insistono i beni immobiliari é distinta al C.T. del Comune di Ravenna al Fg. 25 Mapp. 145 , di superficie di mq. 1088,00.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E  
QUANTO PIGNORATO**

Non si rileva alcuna discrepanza tra la suddetta identificazione catastale e l'atto di pignoramento.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Per i diritti accessori, servitù e pertinenze delle unità oggetto di perizia ci si riferisce a quanto citato nell'atto di acquisto dell'immobile in oggetto del 21/12/2006 del Notaio Dott.

..... di .....

In particolare le u.i. hanno diritti , oltre che sulle parti previste per legge, sulle seguenti parti di uso comune o condominiali :

- corte censita al mapp. 145 sub.13, comune anche al sub.16 ( appartamento);
- corte censita al mapp. 145 sub. 14 , comune anche al sub. 7 ( posto auto scoperto).

Esistono inoltre servitù sia attive che passive previste dal progetto esecutivo dell'intero complesso residenziale ( sporti, balconi, lastrici, scoli acque piovane e fognarie, ecc. ....).

L'Amministratore di Condominio ..... , rispondendo alla richiesta di copia di varie documentazioni , in data 4 agosto 2017 ( Allegato n.9 ) ha dichiarato che :

- per il Condominio “ Magnolia” non esistono nè il Regolamento di Condominio nè le tabelle millesimali ;
- le varie spese condominiali totali vengono divise in parti uguali per gli otto condomini ;
- non ci sono spese straordinarie deliberate.

### **PROPRIETÀ**

I beni immobili oggetto di stima al 26/04/2017 risultano intestati a:

- “.....” – C.F. .... – nato a ..... ( .. ) il ..... - residente a ..... in Via ..... n. ... – divorziato-comproprietario per 1/2 dei beni di cui al Fg. 25, Mapp. 145 , Sub.16 e 7.
- “.....” – C.F. .... – nata ..... (..) in ..... ( ..) il .....- residente a ..... in Via ..... n. .... – divorziata- comproprietaria per 1/2 dei beni di cui al Fg. 25, Mapp. 145 , Sub.16 e 7.

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere per gli esecutati il numero di Codice Fiscale, il Certificato di Stato libero , lo Stato di famiglia ( Allegato n. 13) e le Sentenze di Divorzio ( Allegato n.15) .

### **CONFINI**

I sub. 16 e 7 sono in confine con parti comuni , ragioni ..... , ragioni ..... , salvo altri.

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo effettuato gli immobili in Via Reale n. 60/A erano occupati dal Sig. .... , dalla convivente Sig. .... e dai loro tre figli .

A parere dello scrivente, salvo più specifico parere legale , ai fini della presente procedura i beni oggetto di perizia saranno da considerarsi liberi al Decreto di Trasferimento, previa liberazione degli immobili.

## **VINCOLI**

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sui beni salvo quelli derivanti dalla normativa del P.S.C. e del R.U.E. in vigore nel Comune di Ravenna.

## **PROVENIENZA DEI BENI**

I Sigg. .... sono divenuti proprietari attraverso Atto di vendita autenticato dal Notaio Dott. .... in data 21/12/2006 Rep. n. 10679 Racc. n. 5720, registrato a Ravenna il 27/12/2006 al n. 8627 Serie 1T , trascritto a Ravenna in data 27/12/2006 Reg. Gen. 33998 e Reg. Part. n. 20747, acquistando dalla “.....”, C.F. : ....., con sede legale all'epoca a ..... in Via ..... n. ...

## **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda all'allegata relazione notarile predisposta dal Dott. .... , riportante la situazione alla data del 17 marzo 2016.

Dalle visure di aggiornamento del 08/08/2017 ( Allegato n. 3 ) non risultano ulteriori oneri, vincoli, iscrizioni o trascrizioni a carico o a favore delle unità immobiliari in oggetto.

## **REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante , la vendita dei beni oggetto della presente procedura sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale



applicabile all'acquirente.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Comune di Ravenna ha rilasciato i seguenti atti amministrativi:

- **Licenza Edilizia n. 399 del 16 marzo 1951** , Pratica P.G. 3407/51 , per la **costruzione di una casa colonica** in frazione Camerlona a Ravenna – intestata ad .....
- **Permesso di Costruire n. 716 del 13 dicembre 2005 con P.G. 99580**, Istanze P.G. 49374 del 28 giugno 2005 e P.G. 77394/2005, P.G. 79929/2005 , per **nuova costruzione di edificio residenziale con ricavo complessivo di fabbricato urbano ad otto unità immobiliari previa demolizione di porzione di edificio esistente destinato a servizi** in Via Reale n. 60 in località Camerlona a Ravenna – intestato alla .....
- **Ricevuta di Deposito** , ai sensi della Legge 64/74, **Pratica Sismica n. 391/05 del 28 dicembre 2005**;
- **Denuncia dei Lavori** di cui alla Legge 1086/71 con **Prot. n. 391 del 28 dicembre 2005**;
- **Comunicazione Inizio Lavori per il giorno 9 gennaio 2006**, presentata dal Direttore dei Lavori Arch. .... , ai sensi dell'art. 2 della L.R. 35/84 come modificata e integrata dalla L.R. 40/95;
- **Comunicazione Inizio Lavori** , con **P.G. 103846/2012 del 28/12/2005**, per il giorno **9 gennaio 2006**, presentata dal Sig. .... , legale rappresentante della ....., per i lavori previsti dal suddetto Permesso di Costruire ;
- **Denuncia di Inizio Attività n. 7663 del 2006** , con **P.G. 88586 del 12 ottobre 2006**,

relativa a **costruzione di recinzione** , presentata dalla ..... , con **Inizio Lavori il giorno 11 novembre 2006** ;

- **Denuncia di Inizio Attività n. 3207 del 2007, con P.G. 39682 del 03 maggio 2007**, relativa alla **prima Variante in corso d'opera**, presentata dalla ..... ;
- **Denuncia dei Lavori** di cui all' Art. 65 D.P.R. n.380/01 , D.M. 14/09/2005, per Variante , con **P.G. 109308 del 27 novembre 2007**;
- **Dichiarazione di conformità** dell' Impianto Elettrico ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/'90 della Ditta " ....." di ..... di ..... **del 08/05/2007**;
- **Dichiarazione di conformità** dell' Impianto a regola d'arte con sostituzione della caldaia murale a condensazione ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/'90, D.M. 20/02/1992, D.P.R. 18/04/1994 n. 392, della Ditta " ....." di ..... **del 30/08/2007**;
- **Certificato di Collaudo Statico del 20 gennaio 2008 del Dott. Ing. ....** ;
- **Relazione a struttura ultimata** , ai sensi dell'Art.6 della Legge 1086/71, del D.P.R. 380/01 e del D.M. 14/09/2005, a firma del Direttore Lavori strutturali Arch. .... , con **Prot. n. 391/05 del 30 gennaio 2008**;
- **Attestato di conformità** , ai sensi dell'Art. 7, comma 1, della L.R. 35/84 come modificata ed integrata dalla L.R. 40/95 , a firma del Direttore Lavori strutturali ..... , **del 30 gennaio 2008** ;
- **Comunicazione del 30 gennaio 2008 di Fine lavori** ,ai sensi dell'Art. 7, comma 1, della L.R. 35/84 come modificata ed integrata dalla L.R. 40/95 , a firma del Direttore Lavori strutturali ..... , **per il giorno 10 dicembre 2007** ;
- **Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del 19 febbraio 2008**, con **P.G. 14859**, a firma del Direttore Lavori ..... , della ..... e

dell'impresa esecutrice .....

- **Certificato di Conformità Edilizia del 30 aprile 2009 .**

### **IDONEITÀ ALL'USO**

I beni oggetto della presente perizia sono rappresentati dalle unità residenziali facenti parte del Condominio “ Magnolia” , con ingresso da Via Reale n. 60/A in località Camerlona nel Comune di Ravenna.

Dalla visione delle suddette Autorizzazioni Edilizie ottenute e dai riscontri avuti durante il sopralluogo, si evince che nelle u.i. oggetto di perizia sono stati fatti dei lavori abusivi.

Più precisamente nella corte dell'appartamento è stato posizionato un manufatto in legno per ricovero attrezzi.

Il futuro acquirente , visto l' abuso sopra detto, dovrà procedere a rimuovere il manufatto in legno .

Durante il sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità e muffe nelle pareti della camera da letto dovute ad infiltrazioni che hanno creato umidità di risalita e deterioramento dell'intonaco. Dalla relazione fotografica si notano questi effetti, in maniera meno cruenta , anche in altre parti esterne dell'alloggio.

E' quindi razionale prevedere interventi al fine di eliminare il problema.

Viste le Certificazioni di Legge depositate presso l' Amministrazione competente sia per l'impianto elettrico e sia per l'impianto termoidraulico ( Allegato n. 5 ) , ci si dovrà preoccupare solo di far eseguire la corretta manutenzione degli impianti al fine di mantenere una adeguata sicurezza secondo le normative vigenti.

Si può affermare che i beni oggetto di perizia sono idonei all'uso , a patto che si proceda con la rimozione del manufatto esterno ( o con la regolarizzazione amministrativa se nel contempo usciranno norme che la renderanno possibile) e con la risoluzione del problema della umidità

di risalita.

## **DIVISIBILITÀ, FORMAZIONE DEI LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, a parere dello scrivente non è opportuno suddividere la proprietà in più lotti, pertanto saranno venduti in un **unico lotto per la quota di 1/1**.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **(CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE)**

I beni oggetto della presente perizia sono rappresentati da un appartamento e da un posto auto esterno scoperto del “ Condominio Magnolia ” sito a Camerlona in Comune di Ravenna in Via Reale n.60/A.

Il Condominio è rappresentato da un fabbricato composto da otto unità di civile abitazione, con corpo fabbrica retrostante ( sette appartamenti ) a quattro piani fuori terra, con corpo fabbrica fronte strada ( abitazione unifamiliare) a due piani fuori terra, con parti condominiali ( accesso ai posti auto, aree scoperte, ecc. .... ) oltre ai posti auto scoperti privati.

L'Amministratore ha dichiarato che non esistono nè il Regolamento di Condominio né le tabelle millesimali e che le spese vengono divise in otto parti uguali ( vedi Allegato n. 9 ) .

Ci si trova in località Camerlona a circa 10,00 Km di distanza dal centro di Ravenna , in una area urbana servita regolarmente dalle forniture di elettricità, acqua e gas metano.

La zona è tutta edificata da tempo.

All' alloggio situato al piano terra si accede dalla corte esclusiva.

Dalla visione della documentazione reperita e dall'esito dal sopralluogo eseguito si può affermare che:

- la parte di edificio a quattro piani è caratterizzata da struttura portante antisismica

realizzata con telai in c.a. orditi secondo due direzioni ortogonali tra loro, mentre la parte frontale a due piani, preesistente, ha struttura portante in muratura ;

- i solai sono in latero – cemento intonacato nelle parti a vista ;
- le pareti di tamponamento esterne sono rappresentate in gran parte da setti in laterizio o in muratura opportunamente intonacati e tinteggiati , mentre nella parte frontale si ha la presenza anche di muratura a faccia a vista ;
- le recinzioni esterne sono realizzate adottando sia barriere in ferro zincato sia reti metalliche su pali, entrambe su muretto intonacato ; vi sono anche siepi e cespugli ;
- i cancelli pedonali e carrai sono realizzati con elementi di ferro zincato ;
- i cornicioni e le solette dei balconi sono rifiniti esternamente o con intonacato tinteggiato o con c.a. a vista;
- l'area cortiliva ha zone con pavimentazioni in masselli autobloccanti color rosa, altre con pavimentazioni in piastrelle di klinker ed altre ancora con presenza di piastrelle di cemento con finitura superficiale a “ghiaia lavata” .

La restante parte è a giardino;

- il manto di copertura è in tegole di laterizio e sono presenti le relative lattonerie ( pluviali e canali di gronda);
- le banchine e le soglie sono in marmo ;
- la porta esterna dell'alloggio è rappresentata da un infisso porta vetro in legno con anta apribile verso l'interno;
- gli infissi finestra esterni sono rappresentati sia da avvolgibili in pvc sia da persiane in alluminio grigio .

Il lotto da periziare è composto dall' appartamento posto al piano terra e dal posto auto scoperto in zona fronte strada , oltre alle relative parti comuni .

L'unità ad uso abitativo è composta da tinello, disimpegno, ripostiglio, una camera da letto, un bagno , un portico e da due corti private esterne.

L'unità posto auto è composta da un unico parcheggio scoperto esclusivo .

Dalle visite di sopralluogo è emerso che :

- l'unità abitativa al piano terra ha altezza interna pari a circa 2,70 ml.;
- le finestre interne dell'appartamento sono rappresentate da infissi porta vetro camera in legno scuro. Le porte interne sono in legno chiaro di tipo "tamburato" ;
- l'impianto termico è autonomo con radiatori in acciaio tubolare modello "Tesi" e con caldaia "Baxi" a gas a tenuta stagna, produzione acqua calda, posizionata all'esterno dell'unità immobiliare in apposita nicchia.

C'è un termostato settimanale ambiente a muro;

- esiste impianto idrico, elettrico, di aria condizionata a "split" , citofonico e televisivo ;
- gli impianti presenti sono funzionanti;
- nel bagno i sanitari ( lavabo, bidet, wc e piatto doccia con box ) , forniti di miscelatore, sono di ceramica. E' presente un attacco lavatrice ed un termo-arredo;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, prive di distacchi, ad esclusione di quelle parti danneggiate dall'umidità di risalita ;
- le pavimentazioni interne dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica di color chiaro montate in diagonale;
- nel bagno è presente il rivestimento in piastrelle di ceramica;
- nella corte esterna è presente un manufatto di legno ad uso ricovero attrezzi.

Per ciò che riguarda le unità immobiliari in esame le finiture sono discrete.

La posizione è appena sufficiente trovandosi ad una certa distanza dal centro di Ravenna.

## CONSISTENZA COMMERCIALE

Come già espresso in precedenza al fine di rendere più appetibili e vendibili i beni in oggetto, a parere dello scrivente è opportuno non suddividere la proprietà in più lotti, pertanto le u.i. saranno vendute in **un lotto unico** la cui consistenza è di seguito riportata, tenendo conto che le superfici commerciali, desunte dai progetti presentati in Comune e dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, sono state calcolate al lordo delle murature.

<b>Descrizione</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie Mq.</b>	<b>Coeff. Ragg.</b>	<b>Sup.Comm.le Mq.</b>
<b>Appartamento</b>	<b>Piano T</b>	<b>61,20</b>	<b>1,00</b>	<b>61,20</b>
<b>Portico Coperto</b>	<b>Piano T</b>	<b>18,60</b>	<b>0,50</b>	<b>9,30</b>
<b>Corti private</b>	<b>Piano T</b>	<b>45,65</b>	<b>0.166</b>	<b>7,60</b>
<b>Posto auto scoperto</b>	<b>Piano T</b>	<b>11,50</b>	<b>0,30</b>	<b>3,45</b>
<b>Quota Cond.</b>		<b>5,00</b>	<b>1,00</b>	<b>5,00</b>
<b>SOMMANO</b>				<b>86,55</b>

## STIMA DEL BENE

Preso atto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore degli immobili in regime di libero mercato per una possibile alienazione, si ritiene corretto applicare il criterio di stima sintetico comparativo, ancorato ai prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili o simulabili, tenendo fermi i principi dell'estimo; quei principi logici e di metodo che regolano e consentono una motivata ed oggettiva formulazione del giudizio di stima. Tale metodo risulta essere il più idoneo in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e

dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso due procedimenti di stima: sintetico ed analitico.

Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione nel libero mercato sono di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico. Infatti in questo caso specifico, la conoscenza dello stato dei beni, della loro ubicazione e delle richieste di mercato favoriscono con ragionevole tolleranza la formulazione del più probabile valore di mercato.

Per le indagini di mercato effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare e sulla scorta dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio Ufficio di Ravenna (OMI Ravenna) si hanno i seguenti dati:

**Valore di mercato al secondo semestre 2016 Fonte OMI**

<b>Comune di Ravenna</b> <b>Fascia: Suburbana</b>	<b>Abitazioni civili-Residenziale in normale stato di manutenzione</b>	
	<b>Minimo € /Mq.</b>	<b>Massimo €/Mq.</b>
<b>Zona Mezzano – Ammonite - Glorie</b>	<b>1100</b>	<b>1550</b>

Tenuto conto della sfavorevole congiuntura economica dell'ultimo periodo e visto che il valore indicato dall'OMI si riferisce a beni in normale stato di conservazione e finiture, **il valore unitario da adottare** all'attualità, salvo indicazione diversa dopo il futuro sopralluogo, fatti i dovuti raffronti, e tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed



estrinseche e della ubicazione degli immobili in questione viene fissato in € 1.200 /mq per gli immobili oggetto di perizia .

Dopo la richiesta del 11/05/2017 da parte del C.T.U., il 22/05/2017 “ Ravenna Entrate S.p.A.” ha comunicato che gli eseguiti:

per i versamenti I.C.I. dal 2007 al 2011 hanno effettuato i seguenti versamenti:

- Anno 2007 Imp. Versata € 132,00;
- Anni dal 2008 al 2011 Non hanno versato come da leggi in vigore;

per i versamenti I.M.U. e Mini I.M.U. dal 2012 al 2013 hanno effettuato i seguenti versamenti:

- Anno 2012 e 2013 Non hanno versato come da leggi in vigore;

per i versamenti T.A.S.I. dal 2014 al 2015 hanno effettuato i seguenti versamenti:

- Anno 2014 e 2015 Non hanno versato come da leggi in vigore.

Per le spese condominiali, dopo la richiesta del C.T.U., l' Amministratore ..... in data 04/08/2017 ha comunicato che:

- ci sono € 755,15 di spese condominiali insolite gravanti sull'immobile;
- non esistono Regolamento condominiale e tabelle ;
- non ci sono spese straordinarie deliberate ;
- ogni condomino paga in parti uguali un ottavo delle spese condominiali .

In data 23/08/2017 ha trasmesso il testo della prossima convocazione di assemblea con allegata nota sintetica esplicativa , situazione patrimoniale , consuntivo esercizio “2016/2017” e preventivo esercizio “2017/2018” .

Da tale elaborato si desume che le spese annuali preventivate delle unità immobiliari oggetto di perizia ,considerando il fondo cassa globale previsto di Euro 3.000,00 , sono pari a circa Euro 870,00.

Rimandando inoltre a quanto già detto riguardo lo stato delle u.i. ( l'appartamento ed il posto auto esterno sono in discreto stato , come la corte esterna ) vista la necessità di intervenire sulla umidità di risalita e sul manufatto esterno, visto l'insoluto degli esecutati, si prevede **una detrazione di prezzo pari ad un importo del 2 %** del valore dei beni stessi.

### **CONTEGGI DI STIMA**

Adottando i parametri di cui sopra la valutazione degli immobili sopra descritti per la piena proprietà viene stimato come segue :

#### **LOTTO**

(Mq. 86,55 x € 1.200 /Mq) x 0,98 = € 101.782,80

IN CIFRA TONDA **€ 102.000,00 (euro centoduemila/00)**

Il valore così determinato viene indicato come il più probabile valore dei beni sopra descritti in regime di libero mercato, liberi cioè da qualsiasi vincolo.

Il valore locativo mensile , dopo i procedimenti su descritti , prendendo in considerazione le valutazioni OMI di cui all'Allegato n. 6 e tenendo conto del periodo storico in cui ci si trova , è così determinato :

( Mq. 86,55 x € 4,0/ Mq ) = € 346,20

IN CIFRA TONDA **€ 350,00/ mese (euro trecentocinquanta/mese).**

### **CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto sopra esposto, si ritiene congruo indicare come più probabile valore degli immobili in oggetto alla presente valutazione, in regime di libero mercato, la cifra di:

**UNICO LOTTO                      € 102.000,00 (euro centoduemila/00)**

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, per la riduzione del valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto , si ritiene equo determinare tale valore ridotto del 10% in:

**€ 91.800,00 (novantunomilaottocento/00) .**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata alle parti , nel rispetto della data ultima per deposito rappresentata dal 15/10/2017, che prima dell'udienza hanno facoltà di formulare note alla relazione .

Faenza, 25 agosto 2017

Con Osservanza.

Il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Daniele Morini

-----

## ALLEGATI

1. Stralcio del P.S.C. e del R.U.E del Comune di Ravenna  
( Norme di Attuazione e stralcio Foglio n. 12 del P.S.C. e TAV. 038 del R.U.E.) ;
2. Planimetria e visure catastali al C.E.U. ed al C.T. ;
3. Ispezione Ipotecaria;
4. Documentazione fotografica;
5. Richiesta di accesso agli atti, documentazione amministrativa  
reperita e progetti approvati;
6. Valutazione OMI;
7. Certificato Notarile;
8. Comunicazione di Ravenna Entrate;
9. Comunicazione dello Studio ..... - Amministratore del Condominio;
10. Atto Notarile di provenienza;
11. Convocazione per Primo Sopralluogo spedita tramite Raccomandata A.R.;
12. Planimetria dello stato dei luoghi;
13. Codici fiscali e Certificati di Stato libero e Stato di famiglia degli esecutati rilasciati  
dal Comune di Ravenna;
14. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna;
15. Integrazione documenti del 22 agosto 2017.