

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. R. Sereni Lucarelli

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 124 / 2015

* * *

LOTTO DUE

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale posta al piano primo e sottotetto oltre a servizio posto al piano seminterrato ed a proporzionali quote di comproprietà, il tutto sito in Cervia, frazione Pinarella, via Pinarella n.19/f.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un più ampio complesso immobiliare di recente edificazione di complessivi tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato uso autorimessa e servizi.

Dalla via Pinarella attraverso uno spazio comune si accede ad una scala esterna che porta al balcone che abbraccia l'unità immobiliare oggetto della presente perizia su tre lati. L'unità abitativa al piano primo, è costituita da un vano soggiorno, un disimpegno che accede ad un bagno ed a una camera matrimoniale e un altro disimpegno che anch'esso dà accesso ad un bagno e ad una camera da letto.

Dal soggiorno pranzo è possibile a mezzo di scala fissa in arredo raggiungere il piano sottotetto con altezza media 175cm circa diviso in ambienti ad uso deposito occasionale. Si specifica che dal sopralluogo effettuato in data 09.05.2017 nell'unità

sono stati rilevate difformità che andranno sanate e/o ripristinate come da indicazioni riportate nel paragrafo "regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità". Lo stato dei luoghi ad oggi non si presenta come da descrizione sopra riportata in quanto necessita di opere di demolizione/ripristino di seguito computate e specificate.

Struttura fabbricato:

- strutture in conglomerato cementizio armato;
- solai in laterocemento;
- scale esterne, balconi e cornicioni in conglomerato cementizio armato;
- tetto in legno.

Finiture esterne condominio e appartamento:

- paramento murario intonacato al civile e tinteggiato con porzioni in mattoni faccia a vista;
- infissi esterni in alluminio colore azzurro;
- parapetti balconi e terrazzi intonacati e tinteggiati con inserti in ferro verniciato a disegno semplice;
- pavimentazione zone esterne e balconi in gres formato quadrato montato in diagonale colore panna;
- soglie e davanzali in marmo colore chiaro tipo trani;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di rame;

Finiture interne:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate color bianco e/o colori pastello;
- infissi interni in pvc colore bianco (nel piano sottotetto con parte esterna color azzurro);
- porte interne simil legno colore rovere naturale;
- pavimentazione bagni e rivestimenti fino a quota 120cm in gres colore grigio;

- pavimentazione interna vani utili in gres di vario formato e posa;
- pavimentazione piano sottotetto in gres montato in diagonale di formato rettangolare;
- bagno completo di sanitari e rubinetterie standard;
- riscaldamento a pavimento;
- termoarredo nei bagni in ferro verniciato colore bianco;
- velux in legno nel tetto;
- intradosso copertura in legno nel piano sottotetto con travi a vista;

Gli impianti sono tutti realizzati sotto traccia e nello specifico sono presenti impianto di riscaldamento a pavimento oltre a termoarredo in bagno, caldaia a gas a parete posta nella parete esterna, impianto elettrico, citofonico, TV, predisposizione satellite e condizionamento con una macchina nel terrazzo lato sud e split nel piano primo e nel sottotetto.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti, si presume che questi siano conformi alle vigenti normative in quanto l'immobile è di recente realizzazione. Di fatto risulta che l'unità immobiliare al piano terra e quella al piano primo sono servite da un unico impianto e unico contatore per utenze elettriche, acqua e gas (parzialmente oggetto di successive modifiche e variazioni nel corso del tempo). Sarà necessario prevedere la separazione fisica degli impianti con nuovi contatori; per effettuare tale operazione si rimanda alla disponibilità del bene.

Il servizio al piano seminterrato è pavimentato in cemento liscio, le pareti sono intonacate in parte ed in parte con cemento a vista. Il piano seminterrato è raggiungibile a mezzo di scala condominiale o carrabilmente con rampa rettilinea dalla via Pinarella.

E' possibile individuare la presenza di impianto elettrico.

Considerazioni generali: lo stato di conservazione del condominio è buono, l'abitazione si presenta in buono stato d'uso e manutentivo così come il servizio al piano seminterrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 29.03.17 i beni immobili oggetto di perizia intestati per la piena proprietà a xxxxxxxxxxxx, risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cervia, come di seguito:

- fg 43 mappale 2106 sub 8 (appartamento in Pinarella, via Pinarella n.25, PT-1-2, cat. A/2, classe 2, vani 6, sup. cat. 102mq, R.C. €712,71);
- fg 43 mappale 2106 sub 11 (posto auto in Pinarella, via Pinarella n.25, S1, cat. C/6, classe 2, sup. mq 15, R.C. €79,79) – di fatto servizio da aggiornare;

L'unità immobiliare insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia:

- fg 43 mappale 2106 di mq 1250, Qualità Ente Urbano.

CONFINI

Confini appartamento con fg 43 mappale 2106 sub 22, fg 43 mappale 2106 sub 24, fg 43 mappale 2106 sub 42, salvi altri.

Confini servizio piano seminterrato con fg 43 mappale 2106 sub 12, fg 43 mappale 2106 sub 10, fg 43 mappale 2106 sub 52, salvi altri.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica del lotto in oggetto risulta allegata alla presente perizia ed effettuata durante il sopralluogo del 09.05.2017 e successivi.

PROPRIETÀ SATO CIVILE DEL DEBITORE E CODICE FISCALE

Come specificato nell'atto di proprietà e nella relazione notarile allegata, gli immobili alla data del 29.03.2017 risultano intestati a:

- xxxxxxxxxxxx, nata xxxxxxxxxxxx il giorno xxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, pieno proprietario.

Come da estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Servizio Demografico del Comune di Cervia il 03.07.17, il sig. xxxxxxxxxxxx risulta coniugato con xxxxxxxxxxxx con separazione dei beni il giorno 03.03.02 e consensualmente separato dalla stessa dal 09.01.12.

PROVENIENZA DEL BENE

Come peraltro indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Gualfreduccio Degli Oddi il giorno 01.08.2015, risulta che detti beni sono pervenuti all'esecutato con atto di donazione accettata ai rogiti del Notaio Forlini di Cervia in data 17.09.04, rep. N. 4689, trascritto a Ravenna il 18.09.04 all'art. 14088. Dall'atto risulta che il Signor xxxxxxxxxxxx ha donato gli immobili in questione al Signor xxxxxxxxxxxx.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile del Notaio Gualfreduccio degli Oddi di Forlì (FC), datata 01/08/2015, redatta su incarico del precedente, risultava che:

“di aver controllato le iscrizioni e le trascrizioni nel ventennio e di non aver rilevato formalità pregiudizievoli alla proprietà, libertà e disponibilità dell'immobile in oggetto, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 18.09.04 all'art. 4885 per la somma di 1.400.000,00€, a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxxxxxx, viale xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxx, gravante le originarie particelle n. 1923 subb. 1, 2, 3 del NCEU e I particella n. 1923 di mq 1250 del NCT; Con precisazione che detta formalità, pur risultando cancellata dalle particelle n.2106 subb. 4, 8, 11, 12, grava presumibilmente, la porzione di corte già distinta con la particella n. 2106 sub 33 (che ora costituisce la corte del sub 42), per le quote millesimali di spettanza di altre unità immobiliari, non liberate, in quanto, detta particella, all'epoca identificava ancora un bene comune non censibile;
- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 07.10.11 all'art. 3661 per la somma di 1.300.000,00€, a favore della xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxxxxxx, Piazza xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante le particelle n. 2106 subb 4, 8, 11, 12;
- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 29.04.13 all'art. 1025 per la somma di 150.000,00€, a favore della xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxxxxxx, Corso xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante le particelle n. 2106 subb 4, 8, 11, 12;
- ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 17.09.14 all'art. 1971 per la somma di 700.000,00€, a favore della xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, con domicilio ipotecario eletto in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxx, codice fiscale 03762240400, gravante, tra l'altro, le particelle n. 2106 subb 4, 8, 11, 12;
- pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 07.05.15 all'art. 4448 a favore della xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante, le particelle n. 2106 subb 4, 8, 11, 12";

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti contro l'esecutato e relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 17/07/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- iscrizione di cui all'art. 4.885 del 18/09/2004;
- iscrizione di cui all'art. 3.661 del 07/10/2011;
- iscrizione di cui all'art. 1.025 del 29/04/2013;
- iscrizione di cui all'art. 1.971 del 17/09/2014;
- trascrizione di cui all'art. 4.448 del 07/05/2015.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Alla data del 29.03.17 i beni immobili oggetto di perizia intestati per la piena proprietà a xxxxxxxxxxxx, risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cervia, come di seguito:

- fg 43 mappale 2106 sub 8 (appartamento in Pinarella, via Pinarella n.25, PT-1-2, cat. A/2, classe 2, vani 6, sup. cat. 102mq, R.C. €712,71);
- fg 43 mappale 2106 sub 11 (posto auto in Pinarella, via Pinarella n.25, S1, cat. C/6, classe 2, sup. mq 15, R.C. €79,79) – di fatto servizio da aggiornare;

L'unità immobiliare insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia:

- fg 43 mappale 2106 di mq 1250, Qualità Ente Urbano.

La planimetria catastale dell'appartamento al piano primo e sottotetto censito al NCEU del Comune di Cervia al fg 43 mappale 2106 sub 8 risulta difforme rispetto allo stato di fatto verificato durante il sopralluogo del 09.05.2017 in quanto:

- l'appartamento di fatto è stato frazionato fisicamente in due unità mediante la realizzazione di una parete in cartongesso nel vano soggiorno/cucina. Lo stato di fatto si presenta quindi come due unità immobiliari bilocali, una accessibile dal terrazzo lato sud e l'altra da quello opposto lato nord;

Sarà necessario modificare lo stato dei luoghi al fine di renderlo conforme con la planimetria catastale ripristinando l'apertura tra il vano soggiorno e la cucina.

- non risulta presente nella planimetria catastale la scala di accesso al piano sottotetto che dovrà essere rappresentata. Di fatto sul posto sono presenti due scale e una dovrà essere necessariamente eliminata per conformità al vigente REC del Comune di Cervia;

- Non risultano rappresentate le velux in copertura che dovranno essere indicate come di fatto eseguite;

- Il vano sottotetto si presenta con altezze interne maggiori rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e divisioni interne. Il tutto dovrà essere necessariamente aggiornato contestualmente alla presentazione di pratica edilizia di sanatoria ai sensi art 15 LR 23/2004.

La planimetria catastale del servizio al piano seminterrato censito al NCEU del Comune di Cervia al fg 43 mappale 2106 sub 11 risulta difforme rispetto allo stato di fatto verificato durante il sopralluogo del 09.05.2017 in quanto si è rilevata la presenza di un servizio regolarmente autorizzato anche nel precedente edilizio DIA xxxxxxxxxxxx.

Per tale ragione la planimetria catastale dovrà essere conformata allo stato dei luoghi anche modificando destinazione e consistenza del vano. La modifica di allineamento alla DIA xxxxxxxxxxxx comporterà anche la modifica/revisione dell'elaborato planimetrico ad oggi difforme e relativo elenco subalterni.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

I beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato con atto di donazione accettata ai rogiti del Notaio Forlini di Cervia in data 17.09.04, rep. N. 4689, trascritto a Ravenna il 18.09.04 all'art. 14088. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervia e quanto indicato dall'esecutato, il Signor xxxxxxxxxxxx risulta residente in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxx.

Il giorno 09.05.2017 il Signor xxxxxxxxxxxx era presente ed ha confermato la residenza nell'alloggio oggetto della presente esecuzione.

Occorre specificare che esiste un contratto di locazione di porzione dell'unità immobiliare dove risulta residente il Signor xxxxxxxxxxxx in quanto, come verrà meglio specificato a seguire, l'unità residenziale è "abusivamente" divisa in due unità ed una di queste (parte del complessivo) è concessa in locazione da xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario alla società xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxx, PI xxxxxxxxxxxx con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ravenna al N.1225 serie 3T il giorno 26.02.2017. In questo contratto il valore del canone pagato

anticipatamente è di 3.000,00€/annui cioè 250,00€/mensili..

Si ritiene conseguentemente l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

Il contratto di locazione risulta pertanto registrato posteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 07.05.2015, tale contratto riguarda solo una porzione del bene. In relazione all'altra parte del bene nella quale risulta residente l'esecutato.

Si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo specifico dove sono indicate anche le necessarie cancellazioni.

Non risultano dalle indagini vincoli urbanistici od altri da segnalare.

Si segnala, come comunicato dall'esecutato, che non sussiste alcuno specifico regolamento condominiale né è stato nominato nessun amministratore condominiale pur essendo necessario ai sensi delle vigenti normative in materia. L'amministratore sarà necessariamente da nominare.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, pur essendo necessario ai sensi delle vigenti normative in materia.

Non è quindi al momento possibile, nè fornire il regolamento condominiale nè indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all'appartamento e al posto auto oggetto della presente perizia. Non risultano spese straordinarie deliberate.

ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE

Non è stato possibile rilevare procedimenti giudiziari inerenti il condominio in cui

insiste il bene in quanto non risulta nominato l'Amministratore condominiale ne costituito il condominio stesso.

Da quanto emerge dalla relazione notarile del Notaio Degli Oddi prodotta dal precedente nell'ambito dell'attuale esecuzione immobiliare, non vengono segnalate domande giudiziali inerenti agli immobili oggetto della presente esecuzione.

Tuttavia, come precisato nel paragrafo "Dati di pignoramento", rispetto agli immobili (diversi rispetto a quelli della presente esecuzione) citati nella relazione notarile redatta dal Notaio Elia Antonacci del 24.11.2016 ed allegata all'atto di intervento, figura una domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta a Ravenna in data 30.08.2016, reg. gen. n. 14355, reg. part. N. 9351, in forza di atto giudiziario emanato in data 21.07.2016 dal Tribunale di Ravenna, rep.n. 2496, con cui si chiedeva l'inefficacia nei confronti di xxxxxxxxxxxx, dell'atto istitutivo del xxxxxxxxxxxx in data 02.08.2012 a rogiti del Notaio Raspanti Maria Assunta, rep. n. 16581, racc. n. 3198, trascritto in data 14.08.2012, reg. gen. n. 13452. reg. part. n. 9244 e reg. gen. n. 13453. reg. part. n. 9245.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE

URBANISTICA

La zona su cui insiste il fabbricato che alloggia le unità immobiliari oggetto di perizia è identificata dal Vigente PRG del Comune di Cervia all'art.25 come zona B2 – area residenziale semiestensiva – satura o di completamento. Nel RUE in fase di adozione come "Tessuto residenziale ad alta densità.

Trattasi di appartamento e posto auto ed ai sensi della L.47/85 non necessita di CDU per il trasferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta autorizzato ai sensi dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire xxxxxxxxxxxx relativo a demolizione di fabbricati esistenti e nuova costruzione di edificio residenziale rilasciato a xxxxxxxxxxxx;
- DIA xxxxxxxxxxxx relativa a variante in corso d'opera a permesso di costruire xxxxxxxxxxxx intestata a xxxxxxxxxxxx;
- DIA xxxxxxxxxxxx relativa a variante in corso d'opera a permesso di costruire xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx intestata a xxxxxxxxxxxx;
- Fine lavori fabbricato xxxxxxxxxxxx;
- Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità fabbricato xxxxxxxxxxxx;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità xxxxxxxxxxxx;
- DIA prot. xxxxxxxxxxxx relativa realizzazione di recinzione intestata a xxxxxxxxxxxx;
- Rilascio passo carraio xxxxxxxxxxxx;
- Fine lavori recinzione xxxxxxxxxxxx;

Il sottoscritto in data 09.05.17, coadiuvato dalla xxxxxxxxxxxx, incaricata del Custode nominato ha effettuato sopralluogo negli immobili oggetto di perizia con relativa verifica tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella DIA xxxxxxxxxxxx.

Nell'alloggio si sono verificate le seguenti difformità:

1) l'appartamento di fatto è stato frazionato fisicamente in due unità mediante la realizzazione di una parete in cartongesso nel vano soggiorno/cucina. Lo stato di fatto si presenta quindi come due unità immobiliari bilocali, una accessibile dal terrazzo lato sud e da quello opposto lato nord;

Sarà necessario modificare lo stato dei luoghi al fine di renderlo conforme con la DIA
xxxxxxxxxxx mediante demolizione del divisorio in cartongesso presente nel
soggiorno/pranzo.

2) nel soggiorno attualmente diviso in due porzioni sono presenti due scale che
portano ai due sottotetti separati. Tale situazione non è autorizzabile in quanto non è
possibile prevedere l'incremento del numero di unità immobiliari. Per tale ragione dovrà
essere demolito il muro in cartongesso creato nel vano soggiorno e potrà essere
lasciata unicamente una scala di accesso al piano sottotetto così come prescritto dal
vigente Regolamento Edilizio del Comune di Cervia;

3) le due finestre lato nord e sud dei due wc sono rappresentate e quotate di larghezza
60cm ma di fatto sono 50cm ciascuna;

Sarebbe necessario/sufficiente conformare lo stato dei luoghi difformi mediante la
presentazione di SCIA ai sensi art. 17c.1 LR 23/2004, essendo però necessario per
altre difformità necessario presentare una applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi
dell'art. 15 LR 23/2004 sarà possibile sanare all'interno della stessa pratica tale
difformità.

4) il piano sottotetto si presenta diviso in due porzioni e dovrà, come il piano
sottostante, essere messo in comunicazione così come indicato correttamente nella
xxxxxxxxxxxxx;

5) sono presenti delle dividenti interne a creare 3 vani per falda oltre ad uno spazio di
disimpegno che dovranno essere sanati mediante presentazione di applicazione di
sanzione pecuniaria ai sensi art. 15 LR 23/2004.

6) sono state rilevate altezze del piano sottotetto maggiori rispetto a quanto
autorizzato/autorizzabile. Sono inoltre presenti sei velux complessivamente non

rappresentate nel precedente edilizio. Tale situazione dovrà essere adeguata mediante presentazione di applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi art. 15 LR 23/2004;

7) negli attuali due sottotetti sono stati rilevati due servizi igienici completi di sanitari. Tali ambienti non possono essere sanati perché non dotati delle altezze minime previste da regolamento e per tale ragione dovranno essere smontati i sanitari, le adduzioni impiantistiche, gli scarichi;

8) nel piano sottotetto è autorizzata una pensilina abusivamente trasformata in balcone. Dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi eliminando il parapetto ed installando un nuovo parapetto a filo della porta-finestra per impedire l'accesso alla pensilina.

Nel servizio al piano seminterrato non si sono verificate difformità rilevanti tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella xxxxxxxxxxxx.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Cervia, 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 DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni. Resta ferma altresì la verifica della possibilità di sanatoria ai sensi del RUE in fase di pubblicazione e al momento oggetto di osservazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Sulla base della documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della relazione notarile in atti, l'immobile risulta in piena proprietà all'esecutato,

tale proprietà risulta da atto di donazione in cui non figurano o derivano da censo, livello o uso civico.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'alloggio necessita come specificato di aggiornamento della planimetria catastale che non ne modificherà destinazione e consistenza.

Per quanto concerne il servizio al piano seminterrato, ad oggi catastalmente risulta individuato come posto auto; dovrà quindi essere predisposto un nuovo accatastamento di aggiornamento allo stato dei luoghi dove il bene verrà individuato correttamente come servizio in conformità anche al precedente edilizio che successivamente ne aveva variato la destinazione mentre non era stato predisposto il necessario aggiornamento catastale.

Sarà da predisporre anche un nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni che potrà avvenire unicamente in assenso con le proprietà afferenti a tali spazi.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Trattasi di appartamento e relativo servizio. Si rimanda agli specifici paragrafi riguardo al differente uso tra posto auto e servizio.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Il bene è in piena proprietà all'esecutato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Non sussistendo comproprietari oltre all'esecutato, si rimanda a quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale posta al piano primo e sottotetto oltre a servizio posto ed a proporzionali quote di comproprietà, il tutto sito in Cervia, frazione Pinarella, via Pinarella n.19/f.

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore del canone locativo dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2016, per la fascia periferica Pinarella/Tagliata di Cervia, codice di zona D1, Microzona 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq x mese 9,20/11,80;

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di €/mq x mese 9,20.

Superficie ragguagliata appartamento + sottotetto ridotto + servizio =

$$80.57 + (80.57 \times 30\%) + 9.78 = 114.52 \text{mq}$$

Il valore di locazione dell'alloggio è stimabile in:

$$\text{mq } 114.52 \times 9,20 \text{ €/mq x mese} = 1.053,59 \text{€/mese}$$

al quale si applica una decurtazione per stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile pari al 10% per cui:

$$\text{valore di mercato della locazione ridotto del } 10\% = 948.23 \text{€/mese}$$

Di fatto gli immobili sono locati con due contratti di locazione distinti:

- Un contratto di locazione, che comprende il servizio al piano seminterrato, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ravenna al N.5492 serie 3T il giorno 02.12.2014. In questo contratto il valore del canone è di 70.000,00€ per 4 anni, pari a 17.500,00€/annui e 1.458,33€/mensili. Il contratto riguarda più unità immobiliari rispetto a quelle del presente lotto;

- un contratto di locazione che riguarda porzione dell'unità immobiliare al piano primo con relativo sottotetto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ravenna al N.1225 serie 3T il giorno 26.02.2017. In questo contratto il valore del canone pagato anticipatamente è di 3.000,00€/annui cioè 250,00€/mensili.

Lo scrivente ritiene che il canone di locazione indicato nel contratto registrato di cui sopra sia inferiore all'indicazione dei valori di mercato.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il debitore esecutato xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il giorno xxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxx, è identificato come da visure catastali con il seguente codice fiscale: xxxxxxxxxxxx.

STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO

Come da estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Servizio Demografico del Comune di Cervia il 03.07.17, il sig. xxxxxxxxxxxx risulta coniugato con xxxxxxxxxxxx con separazione dei beni il giorno 03.03.02 e consensualmente separato dalla stessa dal 09.01.12.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il debitore esecutato è persona fisica, già coniugato in separazione dei beni, ma ora attualmente separato . Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'esecutato non risulta residente nell'immobile oggetto di perizia che di fatto risulta locato ad una persona giuridica; non vi risultano soggetti residenti.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Da quanto emerge dalla relazione notarile del Notaio Degli Oddi prodotta dal precedente nell'ambito dell'attuale esecuzione immobiliare, non vengono segnalate domande giudiziali inerenti agli immobili oggetto della presente esecuzione.

Tuttavia, come precisato nel paragrafo "Dati di pignoramento", rispetto agli immobili (diversi rispetto a quelli della presente esecuzione) citati nella relazione notarile redatta dal Notaio Elia Antonacci del 24.11.2016 ed allegata all'atto di intervento, figura un un pignoramento in estensione, trascritto a Ravenna, in data 12.04.2016, reg. gen. n. 5606, reg. part. N. 3675 a favore di xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, ed in carico a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx, in forza di verbale di pignoramento emanato in data 21.03.2016 dal Tribunale di Ravenna, rep. n. 958. Il pignoramento riguarda altre unità immobiliari dello stesso fabbricato in proprietà a xxxxxxxxxxxx.

Il pignoramento e la domanda giudiziale riguardano altre unità immobiliari (non oggetto dell'originario pignoramento) dello stesso fabbricato in proprietà a

XXXXXXXXXXXX.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Non risulta alcun provvedimento di assegnazione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile *de quo* al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è pari a:

Abitazione piano primo	ca. mq	80.57
Balcone piano primo mq56.34 (coeff. 50%)	ca. mq	28.17
Scala esterna mq9.27 (coeff. 30%)	ca. mq	2.78
Piano sottotetto mq80.57 (coeff.60%)	ca. mq	48.34
<u>Servizio piano seminterrato mq13.97 (coeff.70%)</u>	<u>ca. mq.</u>	<u>9.78</u>
Totale superficie commerciale	ca. mq.	169.64

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2016, per la fascia periferica Pinarella/Tagliata di Cervia, codice di zona D1, Microzona 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq

3.000,00/3.800,00;

- dei box auto coperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq
1.200,00/1.500,00.

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo minimo di 3.000,00 €/mq tenuto conto del momento di crisi del mercato immobiliare, dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche del fabbricato nonché di quanto altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che l'appartamento, di recente costruzione, si trova in ottimo stato d'uso. Si applicherà quindi, anche tenuto conto della vetustà, un deprezzamento del 10% del valore stimato.

In riferimento alle difformità esterne ed interne per le quali è necessaria la presentazione di una pratica edilizia di Applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 LR 23/2004, si tiene complessivamente conto per spese tecniche, diritti di segreteria ed in particolar modo per sanzioni relative alla maggiore altezza interna del piano sottotetto (sanzioni + costo di costruzione + oneri) in via del tutto approssimativa e rimandando a calcoli precisi a carico del tecnico incaricato alla predisposizione della pratica una detrazione forfettaria pari a 65.000,00€. Sarà inoltre necessario tenere conto di un costo per la demolizione dei divisori interni all'alloggio e nel posto auto con un costo che, tenuto conto anche dei necessari interventi di ripristino e adeguamento, si stima in 2.400,00€.

In riferimento al necessario aggiornamento delle planimetrie catastali per la redazione e restituzione del rilievo aggiornato dello stato di fatto, presentazione pratiche catastali variate e diritti si ritiene di applicare una detrazione forfettaria di 3.200,00€.

In riferimento alla necessità di separare gli impianti e raddoppiare i contatori per le utenze degli alloggi piano terra e primo necessario considerare in via cautelativa di applicare una detrazione forfettaria pari a 3.500,00€ (per singolo alloggio).

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento un valore pari a €/mq 3.000,00 per la complessiva superficie ragguagliata.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

- valore del bene oggetto di procedura esecutiva:

mq 169.64 x 3.000.00 €/mq = 508.920,00€

- detrazioni uso e vetustà dell'immobile -10%:

508.920,00€ x 10% = 50.892,00€

- detrazioni per presentazione di art. 15 LR 23/2004 (sanzioni e spese):

65.000,00€

- detrazioni per opere murarie di ripristino:

2.400,00€

- detrazioni per aggiornamento catastale:

3.200,00€

- detrazione separazione impianti (per singolo alloggio):

3.500,00€

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -10%:

$508.920,00€ \times 10\% = 50.892,00€$

Restano 333.036,00€

**Valore da inserire nel bando (approssimato) 333.000,00€
(trecentotrentatremila/00)**

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

Con osservanza.

Ravenna, 29 luglio 2017

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati comuni lotti 1 e 2:

1. relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale Notaio Gualfreduccio
Degli Oddi del 01.08.2015;

2. nota pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 07.05.2015;
3. atto a rogito Notaio Andrea Forlini di Cervia in data 17.09.2004
repertorio n.4689 fascicolo 2506;
4. Verbale custode sopralluogo del 09.05.17;
5. Documentazione anagrafica esecutato;

Allegati lotto 2:

6. Contratto di locazione immobile;
7. planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura
catastale;
8. Documentazione edilizia e urbanistica immobile;
9. ispezione ipotecaria per immobile - aggiornamenti;
10. documentazione fotografica;