

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Roberto Sereni Lucarelli

PROCEDURA R.GEs.Imm.n.35/2017

UDIENZA DEL 14/02/2018 ore 9.30

PROMOSSA DA

PROCEDENTE :

contro

ESECUTATO:

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITA'

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 07/06/2017 , nominava la scrivente Geom. Randi Annarita , con studio in S. Alberto via B. Taparelli n. 61, Consulente Tecnico D'Ufficio, per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura di cui sopra, e gli conferiva l'incarico, assegnandogli il seguente quesito:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati

indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

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'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il

regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti 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 quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

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 e 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 di 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'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando 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 C.F. provveda a redigere 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 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 ed eventuali originali di APE e CDU.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, presso l'Agenzia del Territorio, dopo avere effettuato in loco i dovuti

accertamenti e misurazioni del caso, dopo avere avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **RAVENNA**, espone quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO

In data 09/01/2017 con atto di pignoramento immobiliare,in seguito ,chiedeva pignoramento immobiliare al creditore signor ,proprietario del seguente immobile:

- 1- PORZIONE DI FABBRICATO URBANO su piani terra-primo-secondo, sito in S.Romualdo, Provincia di Ravenna, in via della Melica n. 12 , censito al catasto fabbricati del Comune di Ravenna ,sezione urbana S.Alberto, al fg. 93, particella 385, sub.2, cat.A/2, di vani 6, oltre all'area coperta e scoperta pertinenziale sulla quale sorge il fabbricato. Il tutto in piena proprieta' al signor

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto , facente parte di un fabbricato quadrifamiliare , posto in zona residenziale , nel paese di S.Romualdo, è situato sul retro del fabbricato rispetto alla strada, ed è accessibile da cortile privato. L'appartamento è sviluppato su tre piani fuori terra.

DATI CATASTALI

Il bene, oggetto di stima, risulta così identificato (come da visura catastale):
Comune di Ravenna , sezione S.Alberto, fg. 93, particella 385, sub.2, zona censuaria 3, cat.A/2, cl.2, vani 6, rendita €.573,27.

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata , confina con altre unità abitative.

PROPRIETA'

L'immobile pignorato è attualmente intestato a :

- c.f....., .

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

I dati indicati nell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale, corrispondono .

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non esistono parti comuni, in quanto la palazzina con quattro unita' ,è stata divisa da cielo a terra per ogni unita' abitativa, a cui è stato attribuito una corte di pertinenza in piena proprieta' esclusiva.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, e' pervenuto all'attuale proprietario ,in virtu' di compravendita , avvenuta avanti alla Dott.ssa Cinzia Brunelli del distretto Notarile di Forlì e Rimini, in data 12/08/2004, vedi Repertorio 23304/5986, atto registrato a Forlì' in data 12/08/2004 al n. 3761.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

E' presente certificazione notarile del Dott. Enrico Siracusano del distretto di Villafranca Tirrena (ME).

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a regime fiscale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA/URBANISTICA

Con riferimento alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia, l' unità immobiliare attualmente pignorata è stata costruita in virtu' di un permesso di costruire n. 1089/2003 del 27/11/2003, rilasciata dal Comune di Ravenna per la costruzione di un fabbricato residenziale quadrifamiliare; una variante in corso

d'opera con DIA ac. 2666 del 12/04/2005 P.G. 26827/2005, successivamente è stata presentata una DIA IN SANATORIA ac. 6255/2006 P.G. 73505/2006 per la costruzione di una recinzione; infine è stata presentata in data 11/12/2006 Richiesta del certificato di abitabilità, con pratica P.G. 58325/2006, rilasciata dal Comune di Ravenna in data 19/12/2006.

Dal sopralluogo effettuato in data 20/11/2017, la sottoscritta rileva in difformità dei titoli, la costruzione di un manufatto in legno completamente chiuso in aderenza all'ingresso dell'abitazione, che funge da stanza/ingresso che ha dimensioni 4.75mt x 3.35mt. Oltre a ciò all'interno del cortile è presente una casetta in legno da giardino con dimensioni in eccesso rispetto alle normali casette consentite dal regolamento edilizio, infine al piano primo nel balcone è presente un pergolato in legno coperto con assi in legno.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dalla moglie del signor e dai loro figli.

.

.

DIVISIBILITA'

Il lotto è unico .

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto è facente parte di una palazzina residenziale di quattro unità abitative, sviluppata su tre piani fuori terra così composta:

- piano terra : cucina, soggiorno, ripostiglio, anti bagno e bagno, oltre ad un portico;
- piano primo : due camere da letto un bagno e due balconi ;
- piano secondo/sottotetto : stanza unica con terrazzo .

L'intero edificio è stato realizzato con muratura portante realizzata su platea in c.a. , tramezzature in muratura , tetto in legno. I pavimenti sono in ceramica e legno, gli scuroni in legno, le finestre in legno con vetro camera. Gli impianti sono a norma e sono presenti le certificazioni .

Al piano primo sono presenti due balconi di cui uno con pergolato in legno, coperto abusivamente con assi.

Al piano sottotetto è presente un terrazzo.

L'appartamento si presenta in un buono stato conservativo , in zona residenziale tranquilla e confortevole.

L'abitazione è raggiungibile da una corte di proprietà esclusiva ove possibile inserire l'automobile.

Si precisa che è fattibile lo smontaggio sia della casetta in legno, che del manufatto sempre in legno in aderenza all'abitazione , che dell'assito posizionato sopra il pergolato nel balcone al piano primo, sostituendolo con un telo a norma di Legge.

Pertanto si considera di potere smontare le strutture lignee non a norma e non sanabili.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Abitazione P.T-1	mq 81,00	x 100% = mq	81,00
Sottotetto	mq. 30,00	x 60% = mq.	18,00
Balcone (n. 2)	mq. 14,80	x 35% = mq.	5,18
Terrazzo P. 2°	mq. 10,30	x 35% = mq.	3,60
Giardino	mq. 128,50	x 10% = mq.	12,85

Mq.120,63

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene e del

grado di manutenzione, della sua destinazione d'uso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato, esperite presso gli operatori settoriali, e dalle tabelle OMI fornite dagli uffici competenti, la sottoscritta, ritiene di potere indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a misura, così come segue:

Superficie commerciale di mq.120,63 x €. 1.250,00 €/mq = **€. 150.787,50**

V.P.R. (Valore di pronto realizzo). La sottoscritta ritiene di ridurre il Valore Commerciale del bene del 10%, per una più' facile operazione di vendita, pertanto il Valore del bene viene computato in :

€. **150.787,50** - 10% (15.078,75) = €. 135.708,75

arrotondato a €. 136.000,00 (centotrentaseimilaeuro).

Nella fiducia di avere svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta Geom. Randi Annarita, si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 08/01/2018

IL C.T.U geom. Annarita Randi