TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANGIACOMO LACENTRA

* * *

N. 235/2014

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 06/07/2016

XXX

Ore 09.30

Intervenuti:

Contro:

XXX

XXX

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Arch. Giovanni La Mela, con studio in Ravenna (Ra) in Via Brunelli n. 52, Consulente Tecnico d'Ufficio e nell'udienza del 01/04/2016 gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e riferisca agli atti;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 10;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni

per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 10;

4. identifichi con precisione i dati catastali, confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell' atto di pignoramento;

5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titoloni base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante

dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente

della relazione notarile.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

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 DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/07/2012 – Reg. Generale n. 10387 – Reg. Particolare n. 1635, è stata pignorata la proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di:

XXX

Quota di 1/2 della proprietà in capo a **XXX**, residente in XXX, delle unità immobiliari costituite da:

- Appartamento di civile abitazione sito a Cervia (Ra) in Via Piave n. 4, posto al piano primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cervia, Foglio 26, Particella 110, Sub. 3, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 4,5 Vani, Rendita € 383,47.
- Appartamento di civile abitazione sito a Cervia (Ra) in Via Piave n. 4, posto al piano primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cervia, Foglio 26, Particella 110, Sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 Vani, Rendita € 503,55.
- Autorimessa/rimessa sito a Cervia (Ra) in Via Piave n. 4, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cervia, Foglio 26, Particella 110, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 17 mq, Rendita € 90,43.

Autorimessa/rimessa sito a Cervia (Ra) in Via Piave n. 4, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cervia, Foglio 26, Particella 110, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 40 mq, Rendita € 212,78.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di quota di1/2 di proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione composto da n. 2 appartamenti con impianto termico centralizzato e relative autorimesse, sito Via Piave n. 4 a Cervia (Ra). Alle unità immobiliari suddette, sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C. A parere dello scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche del bene, anche nell'ottica di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, non sussistono le condizioni per la scorporazione del bene in lotti separati; viene quindi proposto ed individuato un unico lotto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati al N.C.E.U. del Comune di Cervia, beni intestati a:

XXX – proprietà per 1/2;

XXX – proprietà per 1/2;

<u>Foglio 26</u>

- Particella 110, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 17 mq, Rendita € 90,43.
- Particella 110, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 40 mq, Rendita € 212,78.
- Particella 110, Sub. 3, Cat. A/3, Cl. 1, Consistenza 4,5 Vani, Rendita

€ 383,47.

- Particella 110, Sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 5 Vani, Rendita € 503,55.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari poste al piano primo, confinano soltanto sul lato Est, mentre sul resto non confinano con nessun fabbricato essendo su visuale libera. Le autorimessa/rimesse poste al piano terra, confinano su tutti i lati con il giardino perimetrale che circonda l'intero fabbricato.

* * *

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà di:

XXX, residente in Via Eugenio Curiel n. 6 sc. B a Cavenago di Brianza (MB) per la quota di 1/2;

XXX, residente in Via Piave n. 4 a Cervia (RA), per la quota di 1/2.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il N.C.E.U. relativamente ai dati catastali ma non corrisponde pienamente alle planimetrie depositate, a tal proposito si rimanda alla lettura del paragrafo "DESCRIZIONE DEL BENE".

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato dei luoghi del bene pignorato non corrisponde a quanto deposito presso l'amministrazione pubblica del Comune di Cervia per alcune tramezzature interne e per la presenza di un fabbricato in muratura posto sull'angolo sud-est del giardino, si rimanda alla lettura del paragrafo "DESCRIZIONE DEL BENE".

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sul bene oggetto di pignoramento risultano parti comuni e condominiali.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Cenni Storici Catasto Fabbricati

Al ventennio l'immobile innanzi descritto è pervenuto agli attuali proprietari XXX nato a Cervia (Ra) il 06/02/1962, per la quota di 1/2 di piena proprietà e XXX nato a Cervia il 28/04/1958, per la quota di 1/2 di piena proprietà, per denuncia di morte XXX, Den. Del 27/03/2005 n. 2100 .1/2006 in atti dal 23/03/2006, Prot. XXX, registrata in Ravenna Volume: 1109 n. 91 del 21/03/2006. Precedentemente, perveniva la piena proprietà a XXX, tramite ricongiungimento di usufrutto del 11/01/2000 n. 2099 .1/2006 in atti dal 23/03/2006 (prot. n. XXX), Registrato Sede R.U. in morte Taviani Isola. L'immobile perveniva tramite donazione per la quota di 2/3 di proprietà in capo a XXX, per la quota di 1/3 di nuda proprietà in capo a XXX e per la restante quota di 1/3 di usufrutto in capo a XXX, donazione registrata a Cervia presso Notaio Pasi Giancarlo, atto del 21/04/1994 Voltura n. 3202 .1/1994 in atti dal 26/02/2001 (prot. n. XXX) Rep. n. 119327 Sede Ravenna, n. 1157 del 02/05/1994. L'immobile preveniva ai Sig. XXX e XXX tramite

vendita derivante da scrittura privata del 19/04/1994 Voltura n. 3201 . 1/1994 in atti dal 26/02/2001 (prot. n. XXX) Rep. 119296 Rogante Notaio Pasi Giancarlo in Cervia, Registrato U.R di Ravenna n. 286 del 28/04/1994.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto l'11 maggio 2016 in base ai summenzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, Tribunale di Ravenna in data 07/12/1995 Rep. 1032/1995, iscritta al Reg. Gen. 12978 Reg. Part. 2944 del 18/05/2006;
- Pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna trascritto in data 03/03/2008 Reg. Gen. 5012 Reg. Part. 2939 Rep. 159/2008 del 01/02/2008;
- Ipoteca giudiziale derivante da ricorso per ingiunzione Tribunale di Milano sez. distaccata, iscritta in data 03/07/2012 Reg. Gen. 10387 Reg. Part. 1635 Rep. 3431 del 17/10/2011;
- Pignoramento immobiliare trascritto Tribunale di Ravenna in data 04/09/2014 Reg. Gen. 12648 Reg. Part. 9082 Rep. 2616/2014 del 23/06/2014.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla ricerca effettuata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Ravenna, sono stati reperiti i seguenti Titoli Edilizi riguardante l'Immobile:

1. **Autorizzazione edilizia:** n. 214/1967 Pratica n. 498 del 16/05/1967 per costruzione di abitazione previa demolizione dell'esistente;
2. **Volturazione di licenza edilizia** Prot. xxx del 31/08/1971 a favore di XXX;
3. **Autorizzazione edilizia per Variante:** Prat. N. 708 Licenza n. 441/1971 del 19/10/1971 per variante edilizia presso civile abitazione sita in Via Piave n. 4 a Cervia (Ra)**;**
4. **Abitabilità** rilasciata dal Comune di Cervia in data 12/10/1971.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato dal fratello dell'esecutato nella persona del Sig. [redacted] ivi residente, comproprietario per la quota di ½, e dai due figli minorenni. A parere dello scrivente, vista la presenza di minori residenti, si rimette all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare la decisione sulla disponibilità del bene.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un corpo di fabbrica unitario comprendente due unità abitative. Esso si sviluppa su due livelli fuori terra

oltre al sottotetto non accessibile. Alle due unità vi si accede tramite corte comune, delimitata sul posto da recinzione. Una unità è composta al piano terra da garage, cantina, bagno e vano ad uso ripostiglio/servizio. Il primo piano, accessibile da scala esterna è composto da camera/soggiorno con cucina, disimpegno, bagno, e camera da letto doppia. L'altra unità immobiliare è composta da due piani accessibili sia dall'esterno che collegati internamente. Al piano terra è composta da garage, servizio igienico e cantina, vano scala, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto doppie e due servizi igienici oltre a disimpegno. E' presente locale centrale termica comune alle due unità, accessibile dall'esterno, collocata nella zona servizi al piano terra.

Il fabbricato è situato in zona residenziale centrale di Cervia, a poche centinaia di metri dalla spiaggia e dal centro storico del paese, adiacente alla piazza dei Salinari ed al Canale di Cervia, la zona è dotata di tutti i servizi necessari e nelle strette vicinanze sono presenti zone adibite a verde pubblico, negozi e strutture ricettive, parchi e pinete.

Le unità immobiliari presentano un discreto grado di rifinitura generale, con:

- pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in materiale ceramico e in legno nelle stanze da letto;
- rivestimenti nei bagni e nella cucina con piastrelle in materiale ceramico;
- porte interne in legno tamburato;
- portoni di accesso in legno verniciato;
- infissi in legno con vetro singolo e doppie imposte in alluminio;
- sistemi oscuranti avvolgibili in PVC con cassonetti in legno;

- bagni dotati di box doccia e sanitari con rubinetterie funzionanti;
- impianto elettrico sottotraccia, con sufficienti punti luce e prese, a apparentemente a norma, ma per il quale non è rinvenuta alcuna documentazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto di riscaldamento centralizzato per le due unità, sprovvisto di contabilizzazione separata dei consumi delle unità, con elementi radianti in nicchia e generatore di calore, impianto apparentemente a norma, ma per il quale non è rinvenuta alcuna documentazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

L'immobile presenta complessivamente in buono stato manutentivo. Il piano terra, ove sono situati i servizi, appare in sufficiente grado manutentivo; sono presenti alcune tubazioni correnti a soffitto per la distribuzione dell'acqua sanitaria. Si è rilevata la presenza di alcune difformità, rispetto al progetto originario concessionato, riguardanti la modifica di alcune tramezzature interne, tali difformità risultano sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a riguardo si precisa il costo della sanatoria verrà prudenzialmente detratto dal valore dell'immobile. Sul posto, a ridosso della recinzione di confine, è presente un manufatto ad uso ricovero attrezzi in struttura muraria di dimensioni planimetriche di circa 3,5 mq, realizzato in assenza di titolo edilizio; a tal proposito si precisa che tale manufatto debba essere rimosso in quanto non sanabile dal punto di vista edilizio. L'abitazione insiste su una ampia corte esterna piantumata delimitata da recinzione metallica e pilastri in c.a. sui fronti strada ed in rete metallica verso i restanti confini.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al netto delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Unità Immobiliare A:

Servizi	ca. mq 50,16
Pranzo	ca. mq 11,65
Cucina	ca. mq 4,72
Bagno	ca. mq 3,66
Disimp.	ca. mq 3,04
Letto	ca. mq 14,12

Unità Immobiliare B:

Servizi	ca. mq 66,33
Soggiorno	ca. mq 28,27
Cucina	ca. mq 11,43
Letto	ca. mq 15,23
Letto	ca. mq 17,20
Bagno	ca. mq 4,36
Bagno	ca. mq 4,65
Disimp.	ca. mq 4,38
Locale C.T. comune alle due unità	ca. mq 4,42

	Mq	Coeff. Ponderazione	**Mq commerciali**
Abitaz. A	ca. mq 37,31	100%	ca. mq 37,31
Servizi A	ca. mq 50,16	50%	ca. mq 25,08

Abitaz. B	ca. mq 85,50	100%	ca. mq 85,50
Servizi B	ca. mq 66,33	50%	ca. mq 33,16
Locale CT	ca. mq 4,42	50%	ca. mq 2,21
Giardino	ca. mq 285,00	15%	ca. mq 42,75
Totale superficie commerciale			**ca. mq 226,00**

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di L'immobile oggetto di perizia è costituito da un corpo di fabbrica unitario comprendente due unità abitative. Esso si sviluppa su due livelli fuori terra oltre al sottotetto non accessibile. L'abitazione insiste su una ampia corte esterna piantumata delimitata da recinzione metallica e pilastri in c.a. sui fronti strada ed in rete metallica verso i restanti confini.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, degli eventuali insoluti di carattere condominiale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura e non a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva determinato in base alle indicazioni sopra esplicitate:

Il Valore dell'immobile è dato dalla moltiplicazione tra superficie commerciale e prezzo di vendita a mq come riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferito alla zona in cui insiste il bene oggetto della presente procedura, relativo al secondo semestre 2015:

226,00 mq x 3.450 € mq=	779.734,50 €
Al suddetto valore vengono di seguito applicate le seguenti riduzioni/deprezzamenti:	
Riduzioni riguardanti eventuali spese per la regolarizzazione amministrativa-urbanistica (demolizione manufatto e sanatoria difformità):	
A detrarre:	- 8.000,00 €
Sommano:	771.734,50 €
Riduzione riguardante eventuali insoluti relativi a spese condominiali:	
A detrarre:	- 0,00 €
Sommano:	771.734,50 €
Correzione percentuale riguardante eventuale deprezzamento/rincaro relativo allo stato di fatto dell'immobile, le finiture e le sue caratteristiche intrinseche:	
A detrarre: (- 5 %)	- 38.586,70 €
Sommano:	733.147,75 €
Riduzioni per eventuali pesi, vincoli di natura giuridica: Alla luce di quanto esplicitato in relazione, non si ritiene opportuno applicare decurtazioni al valore stimato dell'immobile:	
A detrarre:	- 0,00 €
Sommano:	733.147,75 €
Riduzione riguardante la vendita dell'immobile in conseguenza di un esecuzione forzata trattandosi di valore di pronto realizzo:	
A detrarre: (- 20 %)	- 146.629,55 €

Sommano: 586.518,20 €

Il valore del lotto in oggetto, riguardante le unità immobiliari oggetto della presente procedura, arrotondato al migliaio di euro inferiore o superiore, risulta essere: € 586.518,20

(euro cinquecentoottantaseimilacinquecentodiciotto/20).

Essendo l'esecutato comproprietario per la quota di ½ del bene nella sua globalità, il valore da inserirsi nel bando risulterà quindi essere pari alla metà del valore complessivo:

€ 293.259,00 (euro duecentonovantatremiladucentocinquantanove/00).

* * *

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

Con Osservanza.

Ravenna lì, 05/09/2016

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Giovanni La Mela

Allegati:

A. Fotografie
B. Planimetrie catastali
C. Visure per immobile N.C.E.U. del Comune di Ravenna
D. Estratto di mappa
E. Titoli Edilizi/concessioni

F. Certificato di abitabilità