

	REPUBBLICA ITALIANA	
	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	* * *	
	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	* * *	
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 264/2017
	Promosso da:	R.G. ESEC.
	XXX	<u>Udienza 26/09/2018</u>
	Intervenuti:	<u>Ore 09:00</u>
	XXX	
	Contro:	
	XXX	
	* * *	
	PREMESSA	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07.03.2018,	
	ha nominato lo scrivente XXX, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa	
	civile di cui sopra. Successivamente il giorno 14.03.2018, lo scrivente è	
	comparso davanti all'assistente giudiziario ha prestato giuramento ed	
	accettato l'incarico.	
	Il Giudice dell'Esecuzione ha posto quindi allo scrivente i seguenti	
	quesiti, da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni,	
	relativi allo svolgimento dell'incarico contestualmente consegnatogli in	
	copia:	
	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 eseguita 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, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, 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 di 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 giudiziali 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, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri 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, 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 provvedimenti 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 nei previsti casi di legge;

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

comunicerà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove

quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

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 le

caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali

prescrizioni dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge,

quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale

oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e

sanzionatorie;

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo delle

possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380

precisando orientativamente 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 orientativamente 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, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento;

17. segnali eventuali variazioni culturali 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 dei parametri OMI), esponendo 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 forfettaria 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 ed 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 alla quota 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...);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, 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. segnalare al Custode di verificare 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. 659 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 soggetto;

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 al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non

costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota

professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche

indicate da questo G.E. ed eventuali originali di APE e CU.

Il Giudice dell'esecuzione conferma l'udienza già fissata del 26.09.2018

per la determinazione delle modalità di vendita.

* * *

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed

ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto

Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti

con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna (RA), eseguite le indagini di

carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni similari,

effettuato in data 03.07.2018 il sopralluogo degli immobili oggetto di

procedura alla presenza della Sig.ra XXX (comproprietaria esecutata), redige

la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti

paragrafi:

o DATI DI PIGNORAMENTO (quesito n. 22)

○ CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI (quesito n. 2)

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE (quesiti nn. 2, 16, 17 e 22)

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (quesito n. 15)

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (quesiti nn. 5 e 17)

○ PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL
MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI (quesiti nn. 3, 22 e 23)

○ SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC. (quesiti
nn. 9 e 10)

○ PROVENIENZA DEI BENI (quesito n. 3)

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI (quesiti nn. 4 e 19)

○ OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (quesito n. 6)

○ REGIME FISCALE

○ REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA (quesiti
nn. 5, 8, 11, 13, 14 e 16)

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (quesiti nn. 7, 24 e 25)

○ DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI (quesito n. 21)

○ DESCRIZIONE DEI BENI (quesiti nn. 3 e 20)

○ CONSISTENZA COMMERCIALE (quesito n. 18)

○ CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI (quesiti nn. 18 e
20)

○ ALLEGATI.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data 31.07.2017, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data

08.09.2015 al n. 15849 di Reg. Gen. e 10504 di Reg. Part., a favore di XXX,

sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA) Sez. RA, via Giacomo

Camporesi n. 76

- **Foglio 48**, Particella 559, Sub. 13, cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5 rendita €

653,32;

N.B. Si precisa che l'immobile Sez. urb. RA Fg. 48 part. 559 Sub. 13

sopraccitato, è stato soppresso catastalmente ed ha originato la particella

1874 sub. 13 al Fg. 48 Sez. urb. RA, sulla base di variazione per modifica

identificativo del 18.10.2005 n. RA0140157 in atti dal 18.10.2005 (n.

34682.1/2005).

Beni intestati in capo a:

- **XXX**, per la quota di 1/2 della piena proprietà;

- **XXX**, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione collocata al terzo

ed ultimo piano di fabbricato condominiale, posto in Via Giacomo

Camporesi n. 76 a Ravenna (RA).

L'unità immobiliare è composta da cucina, soggiorno, due camere da

letto e bagno, e due balconi a livello oltre che un locale ad uso

ripostiglio/cantina posto al piano terra, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq 97,00 circa.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta oggi così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Ravenna (RA) Sezione RA, Foglio 140,

- **Particella 1874, Sub. 13**, cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5 rendita € 653,32, appartamento in Via Giacomo Camporesi n. 76, piano T-3.

Catastalmente il suddetto bene risulta intestato a:

- **XXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà;**
- **XXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà.**

Il bene in oggetto risulta confinare con parti comuni da più lati, ragioni Camporesi, ragioni Casadei, ragioni Pagnoni, salvo altri apparenti alle planimetrie al N.C.E.U. o N.C.T. o variazioni intervenute.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sui beni immobili oggetto della presente insisto parti comuni e condominiali ai sensi di legge 1117 del c.c., quali la comproprietà dell'area coperta e scoperta, l'ingresso principale ed il vano scale.

Non si rilevano gravami relativi a censo, livello o uso civico.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati di identificazione catastale corrispondono sostanzialmente con quanto indicato nel verbale di pignoramento, anche se risulta variato il numero identificativo della particella catastale.

A tal proposito, come indicato nel paragrafo “dati di pignoramento”, si precisa che l’immobile Sez. urb. RA Fg. 48 part. 559 Sub. 13 sopraccitato, al quale fa riferimento l’atto esecutivo, è stato soppresso catastalmente ed ha originato la particella 1874 sub. 13 al Fg. 48 Sez. urb. RA, sulla base di variazione per modifica identificativo del 18.10.2005 n. RA0140157 in atti dal 18.10.2005 (n. 34682.1/2005).

* * *

PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL

MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- **XXX**, proprietaria per la quota di 1/2;
- **XXX**, proprietario per la quota di 1/2.

Lo stato civile degli esecutati nella persona di **XXX** e **XXX**, al momento di acquisto del bene in oggetto, risultava essere libero da vincoli matrimoniali.

* * *

SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ECC.

L’immobile in oggetto presenta spese condominiali comuni. All’unità immobiliare in oggetto competono le seguenti quote millesimali:

96,08/1000 – per amministrazione, enel, pulizia scale, spese varie ordinarie;
107/1000 – per spese acqua.

Sulla base dell'estratto conto delle spese condominiali fornito

dall'amministratore condominiale in data 23.05.2018, riferito all'unità

immobiliare in oggetto, risultano non pagati Euro 248,41 (euro

duecentoquarantotto/41), cifra che verrà prudenzialmente decurtata dal

valore dell'immobile.

Per quanto riguarda l'assicurazione, l'immobile non risulta coperto da

polizza assicurativa.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Ai Sig.ri XXX sopra generalizzati, (per la quota di 1/2 ciascuno, libera

da vincoli matrimoniali), l'immobile oggetto della procedura esecutiva era

pervenuto per giusto atto di vendita a rogito Notaio XXX di Ravenna (RA)

in data 29.09.2004 Rep. n. 115717/22673 trascritto il 05.10.2004 ai numeri

23685 di Reg. Gen. e n. 14846 di Reg. Part., da potere di XXX.

Alla Sig.ra XXX, sopra generalizzata, l'immobile era pervenuto per

giusto atto di vendita a rogito Notaio XXX di Cervia (RA) in data

11.07.1990 Rep. n. 98212/12130 trascritto il 27.07.1990 ai numeri 9985 di

Reg. Gen. e n. 1427 di Reg. Part., da potere XXX.

* * *

STORIA CATASTALE

Al ventennio l'unità immobiliare oggetto della presente procedura

attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, Sezione RA,

Fg. 48 Part. 1874 Sub. 13, zona cens. 1, cat. A/2, classe 2, consist. 5,5 vani,

superf. Catastale totale mq. 86, totale escluse aree scoperte mq. 83, rendita

Euro 653,312, Via Giacomo Camporesi n. 76 piano T-3, in ditta XXX

(proprietà per ½) e XXX (proprietà per ½), Foglio 140 Particella 252 di mq 1493 (ente urbano) risulta essere stata originata in seguito alla soppressione della particella 559 sub. 13 dovuta a variazione del 18.10.2005 protocollo n. RA 0140157 in atti dal 18.10.2005 (n. 34682.1/2005). La Part. 559 Sub. risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio le porzioni immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

• **IPOTECA VOLONTARIA** (derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) iscritta alla Conservatoria RR.II. di Ravenna il 05.10.2004 al n. 23686 di Registro Generale e n. 5236 di Registro Particolare, di Euro 240.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 120.000,00 della durata di 30 (trenta) anni, concesso con atto ricevuto dal Notaio SCARANO ERALDO di Ravenna (RA) in data 29.09.2004 n. 115718/22674 di repertorio; a favore di: XXX ed a carico di XXX, proprietaria per la quota di 1/2 e XXX, proprietario per la quota di 1/2.

Grava la piena proprietà del bene in oggetto.

• **IPOTECA LEGALE** (derivante da RUOLO ESATTORIALE) iscritta alla Conservatoria RR.II. di Ravenna il 16.03.2016 al n. 4078 di Registro Generale e n. 694 di Registro Particolare, atto esattoriale del 11.03.2016 Rep. N. 694/9316, per complessivi Euro 66.067.66, Capitale Euro 33.033.83; a favore di: XXX; ed a carico di XXX, proprietario per la quota di 1/2.

Grava la quota di 1/2 di proprietà del bene in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **ATTO ESECUTIVO** o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria RR.II. di Ravenna il 08.09.2017 al n. 15849 di Registro Generale e n. 10504 di Registro Particolare, a favore di XXX; ed a carico di XXX, proprietaria per la quota di 1/2 e XXX, proprietario per la quota di 1/2. Sorte capitale di Euro 9.958,50.

Grava la piena proprietà del bene in oggetto.

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti.

* * *

REGIME FISCALE

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.

* * *

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Nell'atto di compravendita a Rogito Notaio XXX, viene specificato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, come anche riscontrabile dall'ultima planimetria catastale reperibile presso l'Agenzia del Territorio del 25.05.1962.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si legge inoltre che in data 06.10.1987 sarebbe stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 2149/87 P.G.

30518 del 15.07.1987, ma dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna alla data 23.05.2018 non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione riguardante l'appartamento oggetto della presente procedura, di fatti non esistono altre planimetrie catastali riferite a variazioni/modifiche edilizie successive alle planimetrie del 1962. L'autorizzazione edilizia citata nell'atto di provenienza farebbe quindi riferimento ad altra unità immobiliare posta nel medesimo complesso condominiale e non a quello oggetto di procedura.

Si è fatto quindi riferimento, per procedere alla verifica della regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile, al raffronto tra lo stato dei luoghi e le più recenti planimetrie catastali reperibili presso l'Agenzia del Territorio, risalenti al 25.05.1962 Prot. n. 5755. Da tale raffronto si sono rilevate le seguenti difformità/opere abusive, come anche graficamente evidenziate nell'elaborato grafico dimostrativo allegato:

- Diversa disposizione delle tramezzature interne, a seguito di lavori eseguiti dagli attuali proprietari in assenza di titolo, in seguito all'acquisto del bene, come anche riferito dalla sig.ra XXX in sede di sopralluogo.

- Diversa rappresentazione grafica di un balcone esterno (si precisa che tale difformità è ragionevolmente dovuta ad un errore di rappresentazione grafica, in quanto riguardante tutti i balconi presenti nel medesimo prospetto del fabbricato condominiale.

Tali difformità risultano regolarizzabili mediante presentazione di titolo edilizio in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 06.06.2001, nonché di presentazione di comunicazione per "prescrizione di opere edilizie minori" che prevede la corresponsione di diritti di segreteria per Euro 100,00 da

corrispondersi al Comune competente, oltre che a spese tecniche, per i quali vengono quantificati orientativamente e forfettariamente Euro 6.000,00, cifra che verrà prudenzialmente decurtata dal valore dell'unità immobiliare in oggetto.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata:

- dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.):

• Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale Art.VI.3°.96, PSC 3, il quale riporta:

1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente residenziale sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:

- Ab. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive

- C. Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) e/o superiori se esistenti;

- Spr. Servizi privati: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose); ricettivo;

- Spu. Servizi pubblici: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);

2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse

morfortipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso

le seguenti prestazioni che il RUE e il POC, per quanto di competenza,

dovranno assicurare:

a) il controllo del carico urbanistico in relazione ai servizi esistenti e alla

disponibilità di adeguati spazi di sosta disponibili nelle diverse parti della

città consolidata. Spetta al RUE disciplinare con una specifica normativa il

cambio di destinazione d'uso, in funzione della capacità attrattiva delle

diverse funzioni consentite, e disciplinare l'incremento ammissibile delle

unità abitative nella trasformazione degli immobili esistenti;

b) la verifica degli indici medi di isolato oggi previsti dal PRG '93, ed una

loro eventuale riduzione per corrispondere agli indici reali delle diverse

parti della città consolidata e favorire interventi ad alta dotazione di verde

privato;

c) l'estensione della disciplina particolareggiata, già utilizzata per la città

storica, alle parti caratterizzate da tessuti di impianto antico individuati dal

PSC ed eventualmente estesi dal RUE in sede di analisi particolareggiata.

La disciplina particolareggiata potrà essere articolata per singola unità

edilizia o per isolato, e riguarderà in particolare le parti di città consolidata

così configurate presenti nel capoluogo, a Marina di Ravenna, nei centri

maggiori del forese;

d) la conservazione delle strutture ricettive di tipo alberghiero esistenti nel

tessuto a prevalente destinazione residenziale. Eventuali dismissioni saranno

ammesse solo a seguito della realizzazione di nuovi esercizi che amplino

stanze e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze e per sostituire strutture

obsolete e non adeguabili, purchè nell'ambito della medesima località;

e) la verifica delle attività produttive esistenti. Il RUE potrà favorire la riconversione di tali attività in caso di manifesta incompatibilità con il tessuto residenziale, individuando anche specifiche dotazioni territoriali pubbliche e/o private.

3. Fino all'adozione del RUE, per le zone di completamento residenziale previste dal PRG 93, nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, in lotti superiori ai 700 mq. alla data di adozione del PSC, si applica una riduzione dell'indice fondiario: del 10% per indici compresi fra 0,61 e 0,76 mq/mq, del 20% per indici superiori allo 0,77 mq/mq. Nel caso di sostituzione del tessuto edilizio esistente (demolizione e ricostruzione), indipendentemente dalle dimensioni del lotto, le unità edilizie preesistenti possono essere incrementate fino ad un max del triplo; in tutti i tipi di intervento, eccedenti il restauro, la superficie utile media degli alloggi dovrà essere superiore ai 50 mq. senza computare le parti comuni e i servizi (N.T.).

4. Fino all'adozione del RUE e del POC, in relazione alle parti disciplinate dai rispettivi strumenti urbanistici, non è ammessa la trasformazione di alberghi in altre destinazioni d'uso. (N.T.)

- dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.):

- Componente di Zona SU1: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra
 Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 co. 1: *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di Uf medio*

d'isolato, indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,30 m²/m² e lo 0,60 m²/m². Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m²/m² e nel rispetto dell'H consentita. In tale Tessuto è consentita una H £ m 10,00.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni pignorati siti in Via Giacomo Camporesi n. 76 p. 3 int. 11, erano detenuti ed occupati da:

- XXX, comproprietaria esecutata;
- XXX, figlio;
- XXX, figlio.

Gli occupanti l'immobile, sopra generalizzati, risultano risiedere presso l'immobile in oggetto, come anche accertato dai Certificati Anagrafici richiesti a competenti uffici Comunali (in allegato).

Si precisa che il comproprietario esecutato XXX, risulta cancellato per irreperibilità dall'Anagrafe del Comune di Ravenna dal 27.03.2018.

Attualmente i comproprietari esecutati risultano divorziati in forza di sentenza di divorzio n. 2166 del 04.10.2013, fascicolo 704/290/2013 divenuta definitiva il 10.01.2014 emessa da Tribunale di Resita (RO) Romania. Nella sentenza (in allegato) il Giudice ha assegnato la potestà parentale dei figli alla madre. Suddetta sentenza non risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Della ricerca effettuata presso all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti d'affitto e/o locazione opponibili alla procedura esecutiva;

si considera l'unità immobiliare oggetto della presente procedura **da**

liberare al decreto di trasferimento.

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, non si ritiene opportuna, né giustificata la vendita in più lotti, pertanto la u.i. sarà venduta in un unico lotto.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI,

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.

Il bene oggetto del presente lotto consiste in un appartamento di civile abitazione collocato al terzo ed ultimo piano senza ascensore, di fabbricato condominiale denominato "Condominio Camporesi", sito in Via Giacomo Camporesi n. 76 a Ravenna (RA).

L'unità immobiliare è composta da cucina, soggiorno/pranzo, due camere da letto e bagno, e due balconi a livello oltre che un ripostiglio/cantina posto al piano terra, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq 97,00 circa.

Come specificato nel capitolo "regolarità edilizia", l'eventuale futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione edilizia/catastale, in riferimento alle opere difformi sopraccitate, per la quale saranno opportunamente decurtati i relativi deprezzamenti.

STRUTTURA ABITAZIONE:

- Strutture Verticali: struttura a telaio in c.a. e tamponamento;

- Strutture Orizzontali (Solai): latero-cemento.

FINITURE ESTERNE:

- Pareti Esterne: Intonacate e tinteggiate;

- Infissi Esterni: Sistemi oscuranti di tipo avvolgibile.

FINITURE INTERNE

- Pareti Interne: Intonacate e tinteggiate;

- Infissi Interni: telaio in PVC e vetrocamera. Doppie imposte in alluminio e vetro singolo;

- Pavimentazioni Interne: in materiale ceramico;

- Cucina: rivestimento in materiale ceramico;

- Bagno: servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, con rubinetterie funzionanti in discreto stato d'uso; pareti e pavimenti rivestiti in materiale di tipo ceramico;

- Balconi: con ringhiera in metallo zincato e pavimentazione in materiale ceramico.

IMPIANTI

- impianto elettrico apparentemente a norma, del quale non è stata rinvenuta alcuna certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;

- impianto termo-idraulico apparentemente a norma, del quale non è stata rinvenuta alcuna certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;

- L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo presenta radiatori in acciaio verniciato tipo IRSAP con caldaia posta nel locale cucina, per la produzione combinata di ACS.

ACCESSORI

- Diritto ad un posto auto nel cortile condominiale.

CONSIDERAZIONI GENERALI: I materiali e le rifiniture

dell'appartamento risultano in discreta qualità, così come i materiali e le rifiniture del condominio nel suo complesso, ad esclusione dell'ingresso comune posto al piano terra e del vano scale che risulta poco curato. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare risulta essere di discreto livello. Non è presente l'ascensore.

La zona in cui è collocato l'immobile è adiacente ai servizi, in contesto tranquillo e di facile accessibilità.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata computata sulla base delle ultime planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, come di seguito meglio specificato:

- Abitazione: circa mq 91,33 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- Balconi: circa mq 10,01 di superficie, pari a mq 3,00 di superficie ragguagliata;
- Cantina: circa mq 11,97 di superficie, pari a mq 2,99 di superficie ragguagliata;

Complessivamente, la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq 97,00.

* * *

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili

descritti, si ritiene di applicare quello “sintetico - comparativo”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, Agenzie Immobiliari locali, ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia”.

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 Ravenna, 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 2017, per il Comune di Ravenna (RA), fascia/zona: Centrale, codice di zona B1, Microzona 0, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, riportante i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.750,00/2.300,00.

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.850,00

Visto e considerato l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi, sarebbe:*

Appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano senza

ascensore ed annessa cantina posta al piano terra, sito nel Comune di

Ravenna, in Via Giacomo Camporesi n. 76, int. 11.

mq. 97,00 x € 1.850,00 = € 179.450,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti:

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse

particolari caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno operare una

detrazione del 10%.

Relativamente allo stato di possesso, alla situazione occupazionale, ai

vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, non si ritiene opportuno operare ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica/catastale,

stante il rilievo di alcune difformità interne rispetto alle planimetrie catastali,

come anche specificato nel capitolo "regolarità edilizia", sarà necessario

provvedere, a cura dell'aggiudicatario, alla regolarizzazione delle opere

difformi, per la quali verrà operato forfettariamente ed indicativamente un

deprezzamento complessivo di € 6.000,00 (Euro seimla/00).

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà

essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata,

per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto

e di diritto in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si

ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di

circa il 15 %.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute relative

agli ultimi due anni, come riportato nel capitolo “spese condominiali”, verrà

operata una detrazione di Euro 248,41.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq

1.750,00 per abitazioni di tipo civile.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto

viene pertanto determinato come segue:

Valore dell’immobile: mq. 97,00 x € 1.850,00 = € 179.450,00

Detrazioni per lo stato d’uso e di manutenzione e particolari caratteristiche

dell’immobile (-10,00%): - € 17.945,00

Restano: € 161.505,00

Detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale:

- € 6.000,00

Restano: € 155.505,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%): - € 0,00

Restano: € 155.505,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene (-15,00%): - € 23.325,75

Restano: € 132.179,25

Detrazione per spese condominiali insolute (-248,41 €):

- € 248,41

Restano: € 131.930,84

Valore da inserire nel bando(*): € 132.000,00

* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori.

* * *

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Valore di appartamento al terzo piano senza ascensore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Ravenna (RA), Via Giacomo Camporesi n. 76 interno 11, distinta al N.C.E.U. del Comune di Ravenna, Sez. RA, Fg. 48, Part. 1874, Sub 13, piano T-3, cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, rendita € 653,32;

€ 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)

* * *

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

Ravenna, 27.07.2018

Con osservanza

Il CTU

INDICE DEGLI ALLEGATI

A) Estratto di mappa catastale

B) Visura Catasto Fabbricati

C) Planimetrie catastali

D) Estratto P.S.C. e R.U.E.

E) Elaborato grafico dimostrativo

F) Elenco formalità ipotecarie

G) Copia Certificati Anagrafici

H) Tabella valori O.M.I.

I) Documentazione fotografica

J) Atto di acquisto della proprietà

K) Regolamento condominiale – tabelle millesimali

L) Estratto conto spese condominiali

M) Sentenza di divorzio n. 2166 del 04.10.2013