TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/2015 R.G.E.

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SALVOTTI

Viale della Lirica, 43 – 48124 Ravenna

Tel. 0544/400044

Fax. 0544/400112

Ravenna, 06/09/ 2017

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. ROBERTO SERENI LUCARELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/2015 R.G.E.

Promosso da:

[redacted]

contro

[redacted]

* * *

UDIENZA DEL 11/10/17 - ORE 11,00

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 20/03/2017 nominava lo scrivente Ing. Stefano Salvotti, con studio a Ravenna in Viale della Lirica 43, Consulente Tecnico d'Ufficio, e conferiva l'incarico di rispondere ai consueti quesiti (da 1 a 28), integrati con il foglio di raccomandazioni relative allo svolgimento dell'incarico, che il sottoscritto accettava con

giuramento in data 07/04/17:

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 estragga 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 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, 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 NCEU, 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 standard internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura

distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;
28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

* * *

PREMESSA

In data 04/08/2017, accompagnato dalla Sig.ra [redacted] non convivente, il sottoscritto prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava i dovuti accertamenti e misurazioni.

Precedentemente il sottoscritto aveva preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) ed in conseguenza delle

azioni enunciate espone quanto segue.

QUESITO n.1

Inviata raccomandata R/R in data 26/07/2017.

QUESITO n.2

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 21/07/2015 e trascritto a Ravenna il 30/07/2015, è stata pignorata la proprietà sul seguente bene immobile, a favore di GUBER SPA, intestata a Latino Giovanni

"piena proprietà di immobile sito in Conselice (RA), Via Rampina n. 10 e precisamente una casa di civile abitazione di due piani fuori terra, con annessa area cortiliva, composta di sei vani utili al piano terra, con annesso fabbricato uso garage, e 4 vani utili al piano primo, con annesso terrazzo".

Detti immobili sono attualmente censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Sezione di Ravenna al foglio 30 con i mappali:

- 22 sub 2 – p.T – Cat.C/6 – Cl.2 – cons. mq. 17 – sup. cat. 20mq – R.C. €49,17;
- 22 sub 3 – p.T-1 – Cat.A/4 – Cl.2 – cons. vani 8 – sup. cat. 180mq – totale escluso aree scoperte 176 mq - R.C. €347,06;

l'area cortiliva è censita con il mappale 22 sub 1 – B.C.N.C. – corte comune ai subb. 2-3 in confine con la detta via, con la particella 83 sub.2 (ragioni [redacted] con la particella 60 sub.1 (ragioni [redacted], con la particella 229 (beni [redacted] e con la particella 227 (beni [redacted]

Al N.C.T. corrispondeva al foglio 30 il mappale 22 di mq. 262 e il mappale 27 di mq.442 – Enti urbani ora fusi nel mappale 22 di mq. 704 come da tipo mappale 5846 del 26/05/1999.

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione comprende due corpi di fabbrica: l'abitazione principale costituita da due piani fuori terra, e un secondo corpo ad un solo piano, avente funzione di garage e deposito. L'accesso all'area è da Via Rampina.

L'abitazione principale presenta pianta rettangolare con struttura portante in muratura di laterizio,

con solaio e copertura a falde inclinate in legno, ed è costituita al piano terra da:

- ingresso-pranzo: 18,22mq, h=2,82m con scala di accesso al p.p. in muratura di larghezza 90cm;
- vano uso soggiorno: 20,68mq, h=2,86m;
- vano camera da letto: 12,92mq, h=3,00m;
- vano uso cucina di 14,57mq, h=2,80m;
- vano uso servizio: 9,22mq, h=2,70m;
- sul lato S-E è stato ricavato un vano uso deposito con struttura portante in legno e tamponamenti in materiale di recupero con copertura in lamiera ondulata; la struttura risulta addossata alla parete della cucina e presenta dimensioni di circa 2,3x3,5m;
- sul lato N-E è stata realizzata una tettoia in legno con copertura in lamiera ondulata di dimensioni circa 3,25x3,25m.

  Al piano primo sono collocati quattro vani:
- vano uso ripostiglio di 13,16mq, hmax=2,45 hmin=1,45;
- tre camere da letto di dimensioni rispettivamente 19,84mq, 22mq con balcone annesso di 1,50mq, e di 14,44mq;
- terrazzo di 9,20mq.

Il secondo corpo di fabbrica, abbastanza fatiscente, avente struttura in muratura e copertura in legno, è costituito da un garage di 17,45mq e uno sgombero di 30,99mq.

Lo stato dell'edificio risulta generalmente fatiscente con grado di finiture mediocri:

- Pareti interne in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con ceramica nel bagno e nella cucina ed in parte rivestite in materiale perlinato in legno;
- Controsoffitti dell'intero edificio in cartongesso, caratterizzati da macchie di umidità per infiltrazione al p.p.;
- Le pavimentazioni sono in vario materiale, costituito da gres, marmette in graniglia e legno a listelli, in scadenti condizioni;
- Porte interne in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno con doppi vetri generalmente in buone condizioni, inferriate al piano terra, persiane a doghe in legno al primo piano;

- Bagno con sanitari e rubinetterie;
- L'area verde circostante uso giardino versa in scadente stato manutentivo;
- Pareti esterne parte in muratura a faccia vista e parte con intonaco parzialmente distaccato.

L'edificio è dotato degli impianti tecnologici di seguito descritti:

- impianto elettrico sottotraccia non in regola con la normativa attuale;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato all'acquedotto comunale;
- Il riscaldamento non è presente ma sono installate varie stufe alimentate generalmente a legna ed un camino.
- impianto di condizionamento presente ma non funzionante.

QUESITO n.3

PROPRIETA'

Proprietà per 1/1 in capo a [redacted] –

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla documentazione allegata, l'intera proprietà è pervenuta dalla precedente proprietaria Sig.ra [redacted] e residente a Monterenzio (BO) Via Perdini n.14, in qualità di procuratrice generale della Sig.ra [redacted], nata a Calderara di Reno (BO) il 28/07/1916, residente a Castel S. Pietro Via Liano 4242, con l'atto di compravendita del notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 24/08/1999 repertorio n.51.701 Fascicolo n. 11.398 registrato a Lugo il 10/09/1999 al N. 859 serie 1V.

Si allega atto di compravendita stipulato.

QUESITO n.4

Si rimanda alla Relazione Notarile Catastale allegata del 23/10/2015, predisposta dal NOTAIO Enrico Lera.

QUESITO n.5

Si sono estratte copie delle planimetrie catastali. Dall'esame delle planimetrie catastali e confrontando con lo stato dei luoghi risultano alcune non conformità che di seguito si elencano:

- difformità di alcuni vani alla destinazione d'uso indicata ed in particolare camera da letto P.T. in luogo di cantina, servizio igienico in luogo di lavanderia;
- Difformità nell'indicazione dei vani finestre e porte;
- Mancanza di una scala di accesso al piano primo nel locale uso camera da letto indicato come cantina.;
- Demolizione di locale indicato con bagno al P.T. per ampliamento locale uso cucina;
- Mancata rappresentazione della tettoia e del vano uso ripostiglio.

QUESITO n.6

Non vi sono omissioni fiscalmente rilevanti.

QUESITO n.7

Alla data del sopralluogo 04/08/2017, l'unità immobiliare risulta occupata dal nucleo familiare e specificatamente dalla moglie Sig.ra [redacted] e dal figlio minorenne Sig. [redacted]

Il proprietario risulta cancellato dalla popolazione residente in data 22/12/2015 per emigrazione in [redacted] come da certificato di cancellazione anagrafica allegato.

QUESITO n.8

a) nel PSC (Schema di assetto strutturale – TAV4.CS2):

in "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva" (art.5.10) in particolare "Nuclei residenziali in territorio rurale" (art. 5.10);

Tali aree sono poi soggette ai seguenti vincoli e tutele (Carta dei vincoli e delle tutele – TAV3.CS2):

"B – Area a basso rischio archeologico" – art. 2.10 PSC e art. 3.2.1.A PTCP;

"Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la

verifica del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita (II livello)" – art. 2.18 PSC;

"Bonifiche storiche di pianura" – art. 2.12 PSC e art. 3.23 PTCP

b) nel RUE ("Ambiti normativi, vincoli infrastrutturali e relativi impianti" – Tav1 CS3): in "Ambito agricolo ad alta vocazione agricola" (capo 4.6), in particolare "Nuclei residenziali rurali" (art.4.6.5), l'area è parzialmente ricadente in "Fascia di rispetto stradale" (art. 3.3.2);

Tali aree sono poi soggette ai seguenti vincoli e tutele (Tav2 CS3 "Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistico, della vulnerabilità e sicurezza del territorio e dei beni storico-culturali e testimoniali):

"B – Area a basso rischio archeologico" – art. 2.10 PSC e art. 3.2.1.A PTCP;

"Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico:aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita (II livello)" – art. 2.18 PSC;

"Bonifiche storiche di pianura" – art. 2.12 PSC e art. 3.23 PTCP.

QUESITO n.9

Non sono in essere formalità, vincoli apparenti od oneri gravanti sul bene.

QUESITO n.10

L'immobile è servito solo dall'allaccio elettrico e idrico le cui spese annuali sono stimate in € 1.600,00.

QUESITO n.11

Risposta ricompresa in quella del quesito n.8.

QUESITO n.12

Nulla da segnalare.

QUESITI n.13 E n.14

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e non si ha documentazione che attesti una data precisa di inizio lavori. L'edificio è stato oggetto di opere per

lavori di "Ristrutturazione edilizia porzioni di edificio", per le quali è stata inoltrata al Comune di Conselice richiesta di Concessione edilizia in sanatoria in data 18/05/1999 con rilascio della relativa concessione il 09/08/1999 prot. 6906 PE. 148/99; successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi.

Lo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, evidenzia alcune difformità di seguito meglio descritte:

- difformità di alcuni vani alla destinazione d'uso indicata ed in particolare camera da letto P.T. in luogo di cantina, servizio igienico in luogo di lavanderia;
- Difformità nell'indicazione dei vani finestre e porte;
- Mancanza di una scala di accesso al piano primo nel locale uso camera da letto indicato come cantina.;
- Demolizione di locale indicato con bagno al p.t. per ampliamento locale uso cucina;
- Esistenza di una tettoia e di un vano uso ripostiglio realizzati con materiali di recupero.

Per quanto attiene i primi quattro punti sarà necessario presentare Sanatoria per difformità dallo stato dei luoghi ai sensi art.17 bis della L.R. 23/04.

Per quanto attiene la tettoia ed il vano uso ripostiglio si dovrà procedere alla demolizione non avendo le caratteristiche statiche per essere sanate.

QUESITO n.15

Vedasi relazione notarile allegate.

QUESITO n.16

L'immobile è già censito al NCEU.

QUESITO n.17

Al quesito si è già dato risposta nei quesiti 5 e 14

QUESITO n.18

Come già riferito nella descrizione del bene, trattasi di proprietà di un fabbricato ad uso civile

abitazione, sito in Conselice.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e degli indici OMI, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando il valore di €/mq 550,00 in considerazione dello stato di manutenzione del bene e tenuto conto anche dell'attuale mercato immobiliare.

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a 550,00 €/mq il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, desunta dalle misurazioni effettuate in loco, è la seguente:

circa 173,92mq di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);

circa 10,73mq di terrazzo e balcone pari a 3,21mq di superficie ragguagliata;

circa 53,65mq di garage/sgombero pari a 13,41mq di superficie ragguagliata;

circa 558,39mq di giardino pari a 55,83mq di superficie ragguagliata.

Il totale della superficie commerciale è quindi pari a 246,37 mq.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani abitabili, del 25% delle eventuali superfici accessorie non comunicanti con i vani principali, del 30% di eventuali cantine e balconi fino a metri quadri 25 e del 10% della eventuale superficie cortilizia, fino al quintuplo della superficie dei vani principali.

Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero (1/1), comprensivo delle pertinenze esclusive e comuni

Mq 246,37 x 550,00€/mq totale € 135.503,50

A cui detrarre il costo delle demolizioni del vano e tettoie ricavati abusivamente e della sanatoria da presentare compreso di spese tecniche stimato in € 6.500,00

Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto (1/1) € 129.003,50

Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 129.000,00

QUESITO n.19

Ipotesi non ricorrente nello specifico.

QUESITO n.20

Sul lotto di terreno di mq 704, ubicato in Via Rampina 10 a Conselice, insistono due edifici; il principale di due piani fuori terra uso civile abitazione, ed un secondo ad uso garage e ripostiglio, ad un piano fuori terra per una superficie commerciale totale pari a 246,37mq.

L'edificio principale è composto al piano terra da ingresso-pranzo, soggiorno, cantina, bagno, cucina e tettoia. Al piano primo l'edificio risulta composto da tre camere da letto, terrazzo e ripostiglio. Il corpo servizi risulta composto da due locali, garage e sgombero.

Non vi sono parti comuni o servitù in essere.

L'immobile presenta difformità edilizie e catastali che dovranno essere in parte demolite ed in parte sanate.

Il grado di finiture è generalmente mediocre con impiantistica obsoleta e non in regola con le attuali normative.

Un valore locativo dell'immobile può essere indicato in €/anno 4.000,00 ÷ 4.500,00 .

QUESITO n.21

Non è possibile suddividere il compendio in più lotti.

QUESITI nn. 22-23-24

Vedasi allegati.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.
Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata all'esecutato 45 giorni prima dell'udienza del 11/10/2017.

Ravenna, 05/09/17

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Stefano Salvotti

Allegati:

1. Visure catastali, storiche e planimetrie;
2. Documentazione fotografica;
3 Relazione notarile;
4. Atto di provenienza;
5. Pratiche autorizzative;
6. Verbale di conferimento di incarico;
7. Pianta rilievi stato di fatto;
8. Certificato di stato civile;
9. Certificato di destinazione urbanistica.