

TRIBUNALE DI RAVENNA

(sez. civile Uff. Esec. Imm.)

G.E.: Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C.T.U. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

<p>Esec. Imm.</p> <p>R.G.E. 369/2015</p> <p>Contro</p> <p>Xxxxxxxxx xxxxxxx xxx</p>

RELAZIONE INTERNET DEL C.T.U.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1.

Appartamento unico, costituito da due Unità immobiliari ad uso civile abitazione al piano secondo, siti nel Comune di Ravenna, Via D'Azeglio, 38 e Via Uccellini, 5 e proporzionali diritti di comproprietà pro-quota sulle parti dell'intero complesso immobiliare comuni, a norma di legge, come da atto di provenienza e dall'elaborato planimetrico.

2) IDENTIFICATIVI CATASTALI

Alla data del 06/04/2017, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, attualmente i beni risultano così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. RA Foglio 75, Particella 241, **Sub 58**, Via D'Azeglio, 38 p.2, z.c. 1, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5, RC € 415,75 (ALL. 3);

Sez. Urb. RA Foglio 75, Particella 241, **Sub 59**, Via D'Azeglio, 38 p.2, z.c. 1, Categoria A/2, Classe 2, Vani 4, RC € 475,14 (ALL. 3);

3) CONFINI

Con muri perimetrali, parti comuni, vano scale, salvi altri.

4) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Premesso che le due U.I. sub 58 e 59 sono state fuse in unica abitazione, (ALL. 2 Rilievo stato di fatto), alla data del sopralluogo l'appartamento, risulta occupato da terza persona, in base a contratto di locazione n.1062 serie 3T registrato a Ravenna, ai sensi art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998 n. 431, stipulato in data 10/02/2016 con scadenza 10/02/2020 con tacito rinnovo, **ma alle risultanze dell'archivio dell'Agenzia delle Entrate tale contratto risulta RISOLTO in data 30/08/2016**, (ALL. 5). Il canone annuo con modalità Cedolare Secca, di Euro 12.600,00, oltre alle spese condominiali annue forfetizzate in Euro 1.800,00, per la disdetta del contratto

almeno sei mesi prima della data di scadenza. (ALL. 5).

Il canone risulta congruo in base ai canoni di mercato locale.

Alla data del 18/07/2017 **risultano insolute** le spese condominiali ordinarie di gestione a preventivo imputate alle U.I. di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx :

- per l'anno 2017 pari a € 1.615,94 per il sub 58 e a € 2.129,05 per il sub 59; (ALL. 6)

a consuntivo:

- per l'anno 2016 pari a € 1616,22 per il sub 58 e a € 1856,94 per il sub 59; (ALL. 6)

- per l'anno 2015 pari a € 1.539,52 per il sub 58 e a € 1.784,73 per il sub 59. (ALL. 6)

TOTALE spese condominiali insolute € 10.542,40 (diecimilacinquecentoquarantadue/40)

Non risultano spese straordinarie deliberate.

Non sono stati attivati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

5) REGIME PATRIMONIALE

Beni in piena proprietà per 1/1, dell'esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxx

6) REGIME FISCALE

Bene soggetto a imposta di legge.

7) PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E SERVITU'

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del xx/xx/xxxx notaio xxxxx xxxxxx, rep. xxxxxx/xxxx, trascritto a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx all'art. xxxx.

Vincoli e servitù apparenti, patti e condizioni e non come pervenuto al debitore in forza dei sopra citati atti di compravendita, che si allegano (ALL. 7), e formano parte integrale della presente perizia e consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna.

Si precisa che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono assoggettati al VINCOLO impresso ex artt. 2 e 3 della legge n. 1089/1939 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in

forza di decreto in data xx xxxxx xxxx, trasritto a Ravenna il x xxxxx xxxx all'art. xxxx e in data x xxxxxx xxxx all'art. xxxx.

Pertanto ad assegnazione avvenuta, l'acquirente dovrà disporre denuncia di trasferimento degli immobili al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, per assolvere all'esercizio di prelazione, entro trenta giorni dalla data del Decreto di Trasferimento.

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Per dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla relazione ipocatastale aggiornata al 29/08/2017 e allegata alla presente perizia. (ALL. 4).

9) CONFORMITA' EDIFICATORIA

Edificio costruito ante 1 settembre 1967 e dalle ricerche presso gli archivi del Comune di Ravenna risultano per gli immobili oggetto di perizia, Concessioni Edilizie n 23464 del 7 ottobre 1980, n. 26870 del 12 dicembre 1980, n. 32728 del 28 marzo 1981, n. 29265 del 20 luglio 1981; e per opere di ristrutturazione Concessione Edilizia n. 1190 del 25 luglio 2002 e successiva Variante finale DIA A.C. 2646 del 11 aprile 2005 per la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna ha rilasciato autorizzazione protocollo n. 3762 del 24 marzo 2005, riconoscendo gli interventi compatibili con le norme di tutela. Domanda di agibilità in data 16 maggio 2006 protocollo n. 44134. (ALL. 3)

9.1) Regolarità amministrativa (edilizio-urbanistica)

L'edificio risulta al RUE 4.1 del Comune di Ravenna Spazio Urbano, Città storica, Spazi aperti – Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza in ambito di valore monumentale e architettonico Art. VIII.2.11, **risulta vincolo ex artt. 2 e 3 della legge n. 1089/1939, ora D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.** Dal confronto fra i luoghi e le planimetrie catastali, ed i progetti reperiti, in sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U. **ha riscontrato irregolarità edilizie-urbanistiche per difformità consistenti nell'accorpamento delle due unità immobiliari in unico appartamento, con modifiche interne ed esterne, in particolare sono stati tamponati due finestre a raso nel coperto ed aperta una nuova nella zona soggiorno, ed è stata ridistribuita la tramezzatura interna con demolizioni e costruzioni in parte con pareti in cartongesso, sanabili con CILA a sanatoria, previo parere della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna.**

Orientativamente con oblazione pari a circa € 1.000,00 e spese tecniche pari a circa € 2.500,00. **Si evidenzia che non vi è corrispondenza con le planimetrie catastali delle U.I. sub 58 e 59 che dovranno essere aggiornate con le modifiche suddette, una volta autorizzate.**

Pertanto l'acquirente dovrà a proprie spese aggiornare la planimetria catastale.

Per tale attività si stima un costo di circa € 500,00 (cinquecento euro/00).

Vedi (ALL. 2 Rilievo stato di fatto).

9.2) Idoneità all'uso

Allo stato attuale gli immobili sono tutti abitabili ed agibili.

10) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

10.1) Caratteristiche dimensionali:

Sub 58 e 59 Appartamento, Piano secondo è così composto:

- Zona giorno open-space, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, di circa mq 53,48;
- guardaroba di circa mq 3,66;
- disimpegno di circa mq 7,35;
- bagno di circa mq 6,40;
- bagno di circa mq 3,90;
- camera da letto di circa mq 13,91;
- camera da letto di circa mq 14,00;
- camera da letto di circa mq 17,08;

- ripostiglio/caldaia di circa mq 0,87.
- terrazzo di circa mq 18,23.

10.2) Tipologia costruttiva:

Le strutture portanti dell'abitazione sono con telaio in c.a., solai di piano e di copertura inclinato in laterocemento intonacato, facciate esterne con intonaco tinteggiato.

10.3) Stato di conservazione

L'appartamento internamente ed esternamente è in buono stato di conservazione, come si può vedere dalla documentazione fotografica (ALL. 1).

10.4) Finiture interne

L'appartamento ha in tutti gli ambienti pavimenti in listoni di legno, ad eccezione del bagno piccolo con pavimento e rivestimento in ceramica, gli infissi in legno verniciati con vetro camera, ed oscuranti interni in legno verniciati. Vedi documentazione fotografica (ALL. 1)

10.5) Impianti

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sotto traccia ed impianto di riscaldamento autonomo, con due caldaie a gas a produzione di acqua calda sanitaria, ed elementi radianti in metallo, impianto di aria condizionata. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma sono state dichiarate nel contratto d'affitto, (ALL. 5) e certamente allegati alla domanda di agibilità della pratica edilizia. (ALL. 3)

11) DIVISIBILITA'

Con riferimento a quanto richiesto dal Giudice con il quesito n. 21 "*precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o più lotti*", il sottoscritto C.T.U. fatte tutte le considerazioni del caso, ritiene che il bene vada posto in vendita in unico lotto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in quanto più oneroso predisporre la situazione attuale nelle due unità immobiliari originarie.

12) CONSISTENZA COMMERCIALE

12.1) Totale superfici lorde:

Sub 58 e 59

- unico appartamento piano secondo di circa mq 149 superficie esterna lorda (SEL) ;
- terrazzo di circa mq 18,23 lordi;

Il C.T.U. precisa che le superfici sopra esposte sono da considerarsi puramente indicative, in quanto riportate al solo fine illustrativo e necessarie per la determinazione del valore.

I beni in esame verranno posti in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e diritto in cui si trovano come pervenuto all'attuale proprietario esecutato.

13) METODO DI STIMA IN LIBERO MERCATO

13.1) Considerazioni generali attinenti la valutazione dell'immobile

La zona in cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia è nella zona centrale, centro storico, con accesso pedonale da Via D'Azeglio, 38; carrabile e pedonale da via Uccellini, 5.

Per maggiori dettagli circa l'ubicazione dell'immobile, si riporta di seguito una immagine satellitare della zona con un cerchio di colore rosso che identifica l'esatta posizione dell'immobile visionabile su google alle coordinate Lat: 44.417935 Long:12.194141.



13.2) Metodologia estimativa

Sulla base degli elementi reperiti e sentiti gli operatori del luogo, si ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la determinazione del valore commerciale in libero mercato dell'immobile, la stima per comparazione consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.

Sono stati quindi direttamente acquisiti dal sito dell'Agenzia del Territorio, Quotazioni immobiliari OMI dati relativi a beni aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona, riguardanti contrattazioni avvenute concretamente negli ultimi tempi.

14) STIMA DEL BENE

Di norma il parametro su cui si basa la stima per comparazione è il valore medio a metro quadrato di superficie lorda dell'immobile (SEL), si determina il valore al mq di superficie convenzionale calcolata come da Rapporti Mercantili reperiti dal Segmento di Mercato.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente reputa che il valore per l'appartamento al piano secondo con terrazzo, composto dalla fusione delle U.I. sub 58 e 59, possa essere di €/mq 2.200,00;

e ciò è anche supportato dalla banca dati della Quotazione Immobiliare OMI che si applica alla sup. lorda.

14.1) Valore per comparazione in libero mercato calcolato sulla superficie lorda

UNITA' IMMOBILIARE	Sup. mq.		Coeff	=	Sup. conv. mq.		€/mq.	=	Valore €.
Appartamento piano secondo	149	X	1	=	149	X	2.200,00	=	327.800

Terrazzo	18,23	X	0.35	=	6,38	X	2.200,00	=	14.036
Totale complessivo in libero mercato arrotondato								€ 342.000	
ADEGUAMENTI e CORREZIONI									
Valore libero mercato arrotondato							€. 342.000,00 -		
a detrarre oneri e competenze di cui al punto 9.1							€. 4.000,00 -		
a detrarre per spese condominiali insolute di cui al punto 4							€. 10.542,40 =		
							€. 327.457,60		
ARROTONDATO a €. 327.500,00									

15) COMMERCIALIZZABILITA'

Tenuto conto della tipologia degli immobili, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si reputa che la commerciabilità sia BUONA.

16) RIEPILOGO E CONCLUSIONE

Il sottoscritto, tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire quanto prima ad un **pronto realizzo** evitando, per quanto possibile aste deserte e lungaggini per la procedura, per l'assenza della garanzia per vizi del bene, tenuto conto dell'attuale situazione occupazionale dei beni, PROPONE di ridurre il valore commerciale sopra esposto del 10%, ponendo la vendita dei beni nello stato di fatto e diritto in cui si trova, **a corpo e non a misura.**

V. P. R. pari a $€ 327.500 \times 0,9 = € 294.750$ arrotondato ad **€ 295.000 (trecentoquattro mila euro/00).**

Il sottoscritto, nella consapevolezza di avere svolto scrupolosamente le indagini di mercato e tutte le verifiche e ricerche utile alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia e rassegna la presente relazione composta da n. 11 pagine, oltre agli allegati richiamati in seguito.

Con Osservanza

Faenza, 30/08/2017

IL C. T.U.

Ruggero Geom. Rava

Allegati:

ALL. 1 Documentazione fotografica (allegata alla relazione per pubblicità e depositato in Cancelleria);

ALL. 2 Rilievo stato di fatto, planimetrie, estratto di mappa, (allegate alla relazione per pubblicità e depositato in Cancelleria);

ALL. 3 Autorizzazioni Edilizie, visure catastali (depositato in Cancelleria);

ALL. 4 Relazione ipocatastale (depositato in Cancelleria).

ALL. 5 Contratto d'affitto ed informativa anagrafe (depositato in Cancelleria).

ALL. 6 Amministratore di condomino (depositato in Cancelleria)

ALL. 7 Atto di Provenienza (depositato in Cancelleria)