TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SERENI LUCARELLI ROBERTO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 146/2016

- RELAZIONE ANONIMA-

DEL CTU ARCH. GIOVANNI GIARDINI

Ravenna, il 28/02/2018

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SERENI LUCARELLI ROBERTO

* * *

N. 146/2016

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 14/03/2018

[redacted]

Ore 11:30

[redacted]

contro

[redacted]

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 02/05/2017 nominava lo scrivente Arch. GIOVANNI GIARDINI, con studio in Ravenna Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio, e con comunicazione email p.e.c. del 30/05/2017 gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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 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 comunicherà 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 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;

14) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento

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 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 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...);

21) Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in 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. 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 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 GE ed eventuali originali di APE e CDU.

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 e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- REGIME FISCALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI
- SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- DESTINAZIONE URBANISTICA E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA
- OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione urbana Savio, beni intestati a:

……,

proprietà per 1/1

Foglio 129

- **Particella 106, sub. 1, via Dismano Nuovo n. 420**, piano T, categoria F/3, in corso di costruzione;
- **Particella 106, sub. 2, via Dismano Nuovo n. 420**, piano T, categoria F/3, in corso di costruzione;
- **Particella 106, sub. 3, via Dismano Nuovo n. 420**, piano T, categoria F/3, in corso di costruzione;
- **Particella 106, sub. 4, via Dismano Nuovo n. 420**, piano T, categoria F/3, in corso di costruzione;
- **Particella 106, sub. 5, via Dismano Nuovo n. 420**, piano 1, categoria F/3, in corso di costruzione;

- **Particella 106, sub. 6, via Dismano Nuovo n. 420**, piano 1, categoria F/3, in corso di costruzione;
- **Particella 106, sub. 7, via Dismano Nuovo n. 420**, piano 1, categoria F/3, in corso di costruzione;
- **Particella 106, sub. 8, via Dismano Nuovo n. 420**, piano 1, categoria F/3, in corso di costruzione;
- **Particella 106, sub. 9, via Dismano Nuovo n. 420**, piano T, bene comune non censibile;
- **Particella 106, sub. 10, via Dismano Nuovo n. 420**, piano T-1, bene comune non censibile;
- **Particella 106, sub. 11, via Dismano Nuovo n. 420**, piano T-1, bene comune non censibile.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la predetta unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio,

- foglio 129 col mappale n. 106, E.U. di mq. 773.

* * *

CONFINI

Confini: via Dismano Nuovo; mappale 364 beni [redacted], mappale 282 beni [redacted]; mappale 303 beni [redacted] salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Complesso condominiale ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ravenna, frazione San Zaccaria in via Dismano Nuovo n° 420 e

precisamente trattasi di un fabbricato ad uso residenziale su due piani fuori terra composto da quattro appartamenti al piano terra, di cui due bilocali e due trilocali, e quattro appartamenti al piano primo, di cui due bilocali e due trilocali, con annesse parti comuni, quali corte e numero due vani scala.

Il fabbricato si trova allo stato grezzo, con struttura e copertura completate e predisposizione per gli impianti ma in assenza di finiture interne ed esterne; il fabbricato non è dotato ne di sistema di smaltimento fognario ne di allacciamenti alle utenze quali luce gas e acqua.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente di visure, estratto di mappa e planimetrie catastali.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con **atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX maggio 2016 Art. XXX** è stata pignorata la piena proprietà del seguente bene immobile, a favore di

……,

Proprietà di 1/1 in capo a

……,

per la quota di 1/1 della piena proprietà

delle seguenti unità immobiliari:

- Quota di piena proprietà pari ad 1/1 **……** *dell'unità immobiliare costituita da fabbricato ad uso laboratorio artigianale sito in Comune di Ravenna, frazione San Zaccaria, Via Dismano n. 420, e distinto*

al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Savio, al foglio 129, mappale 106, Cat. C/3, mq. 220, piano S.T., R.C. euro 681,72;

- Quota di piena proprietà pari ad 1/1 ..... dell'unità immobiliare costituita da terreno sito in Comune di Ravenna, frazione San Zaccaria, Via Dismano 420, e distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio 129, mappale 106, Ente Urbano di mq. 773.

N.B. I dati relativi all'immobile oggetto di esecuzione riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non corrispondono a quelli catastali.

In realtà, alla data indicata nell'atto di pignoramento (XX/XX/2016) al Catasto Fabbricati il mappale 106 era stato soppresso ed aveva originato il mappale 106 con i subalterni dal 1 al 11 per variazione del XX/XX/2012, protocollo n. XXX per frazionamento con cambio di destinazione n. XXX.

Inoltre, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene indicata ..... come sede della società ....., invece di .....

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati risultano correttamente censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna in merito ai dati identificativi.

Si rileva che tutti gli otto appartamenti risultano essere allo stato grezzo e dichiarati in corso di costruzione, quindi privi di relativa planimetria catastale (risultano agli atti l'elaborato planimetrico con l'elenco dei

subalterni in corso di costruzione).

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 18 settembre 2017 in base ai summenzionati registri e documenti, il bene sopra descritto risulta libero da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle riportate nella relazione notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna in data XX/XX/2016 e depositata agli atti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

....., risulta essere proprietario per la quota di 1/1.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente libero da occupazione in quanto si presenta allo stato grezzo, a disposizione del Custode Giudiziario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Complesso condominiale ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ravenna, frazione San Zaccaria in via Dismano Nuovo n° 420 e precisamente trattasi di un fabbricato ad uso residenziale a due piani fuori terra composto da quattro appartamenti al piano terra, di cui due bilocali e due trilocali, e quattro appartamenti al piano primo, di cui due bilocali e due trilocali, con annesse parti comuni, quali corte e numero due vani scala condominiali per il collegamento al piano primo.

Il complesso immobiliare è composto da due corpi di fabbrica posti in aderenza; quello posto verso l'accesso al lotto dalla strada contiene 2 bilocali al piano terra e 2 bilocali al piano primo, tutti di identiche superfici, il corpo di fabbrica posto sul retro contiene 2 trilocali al piano terra e 2 trilocali al piano primo, sempre delle medesime dimensioni.

L'impianto edilizio originario è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre per il nuovo complesso è stato rilasciato permesso di costruire nel 2005, con successiva variante e DIA per completamento opere nel 2010.

Attualmente tutti i titoli edilizi risultano scaduti e quindi da rinnovare.

Il fabbricato si trova allo stato grezzo, con struttura e copertura completate e predisposizione per gli impianti ma assenza di finiture interne ed esterne.

L'edificio è costituito da struttura portante intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio del tipo "poroton" e la copertura è a falde, con struttura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio.

E' presente la predisposizione per impianto elettrico sotto traccia e per l'impianto del gas per alimentare i fuochi della cucina e le caldaie.

L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni unità immobiliare, con alloggio caldaie predisposto esternamente in nicchie sulla facciata ovest dell'edificio; sono posti in opera i pannelli radianti. E' presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva costituita da alloggiamenti ad incasso per split ad aria.

Le opere edili ed affini da completare consistono in:

- struttura in c.a. della prima rampa e relative finiture scala sud per l'accesso alle due unità immobiliari poste al piano primo del corpo di fabbrica verso strada;
- finiture scala nord per l'accesso alle due unità immobiliari poste al piano primo del corpo di fabbrica sul retro;
- opere di completamento finiture dei terrazzi;
- realizzazione del marciapiede perimetrale esterno al fabbricato;
- pavimentazione area destinata a posti auto ad uso condominiale;
- recinzioni, accessi carrabili e pedonali di ingresso al fabbricato verso strada
- impianto fognario e di smaltimento delle acque meteoriche;
- canalizzazioni sottotraccia delle alimentazioni di servizio alle abitazioni, compreso relativo collegamento delle utenze;
- opere di lattoneria;
- cappotto, rasatura e tinteggiatura esterna;
- intonaci e tinteggiatura interna;
- massetti, isolanti e impermeabilizzazioni;
- sottofondi, fornitura e posa dei pavimenti e dei rivestimenti;
- montaggio di infissi interni e serramenti esterni;
- completamento degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Ravenna sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato:

1. **Autorizzazione lavori edili n. XX, P.G. XXX del XX/XX/1975** intestata a ……, per ampliamento capannone ad uso carrozzeria;
2. **Concessione n. XX, P.G. XXX del XX/XX/1978**, intestata a ……, per costruzione pensilina;
3. **Agibilità del XX/XX/1981, P.G. XXX del XX/XX/1981** intestata a ……, in riferimento alla pensilina;
4. **Autorizzazione edilizia n. XX, P.G. XXX del XX/XX/1982** intestata a ……, per apertura e chiusura parziale di finestre;
5. **Permesso di costruire n. XX, P.G. XXX del XX/XX/2005**, intestato a ……, per ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato per il ricavo di edificio residenziale;
6. **Denuncia inizio attività P.G. XXX del XX/XX/2008**, intestata a ……, per variante non sostanziale in corso d'opera;
7. **Accertamento di illecito n. XX P.G. XXX del XX/XX/2009**;
8. **Annullamento parziale del Permesso di costruire, P.G. XXX del XX/XX/2010**;
9. **Conclusione illecito edilizio P.G. XXX del XX/XX/2010**;
10. **Denuncia inizio attività P.G. XXX del XX/XX/2010**, intestata a ……, per opere a completamento di interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti, non riguardanti le strutture portanti

dell'edificio.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento non risultano vincoli condominiali o servitù.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento alle spese comuni e/o condominiali, non sussistono spese di gestione ordinarie e spese condominiali.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto è identificata dal RUE vigente del Comune di Ravenna ricompresa all'interno dello spazio urbano nella città consolidata o in via di consolidamento a prevalente destinazione residenziale, come "SU 1 – tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra (art. VIII.6.4 c1)".

Agli atti presenti presso l'archivio edile del Comune di Ravenna non è presente un Certificato di Agibilità, in quanto l'immobile risulta allo stato grezzo.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo, confrontando lo stato rilevato con i grafici allegati ai titoli edilizi di cui alle pratiche reperite presso gli archivi del Comune di

Ravenna, ai sensi della normativa vigente, si rilevano alcune differenze, così come segue (le opere risultano chiaramente ancora da completare).

Le differenze consistono in:

- leggere modifiche nella disposizione dei tramezzi interni in due appartamenti al piano terra e in due appartamenti al piano primo in corrispondenza dei disimpegni;
- diverse dimensioni di alcune aperture di imbotti esterni;
- presenza di piccolo manufatto in muratura nell'angolo nord-est del lotto non risultante nei grafici (da demolire).

* * *

COMPLETAMENTO FABBRICATO

ADEMPIMENTI AMMISTRATIVI

Per completare e rendere abitabile il fabbricato, composto da n. 8 appartamenti con ingresso indipendente, è necessario procedere con un'istanza presso il Comune di Ravenna relativa a pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi della L.R. 23 del 2004; tale procedura consente di completare tutte le opere di finitura sia interne che esterne; l'istanza prevede il pagamento di un'oblazione forfettaria di € 1.000 all'atto della consegna della pratica.

Contestualmente alla consegna dell'istanza si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale con le planimetrie di tutte le unità immobiliari e delle parti comuni.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento sub 1 PT ca. mq 49,00 al 100%	ca. mq	49,00
Appartamento sub 2 PT ca. mq 48,12 al 100%	ca. mq	48,12
Appartamento sub 3 PT ca. mq 64,34 al 100%	ca. mq	64,34
Appartamento sub 4 PT ca. mq 65,80 al 100%	ca. mq	65,80
Appartamento sub 5 P1 ca. mq 49,00 al 100%	ca. mq	49,00
Appartamento sub 6 P1 ca. mq 48,12 al 100%	ca. mq	48,12
Appartamento sub 7 P1 ca. mq 64,34 al 100%	ca. mq	64,34
Appartamento sub 8 P1 ca. mq 65,80 al 100%	ca. mq	65,80
Terrazzi ca. mq 75,25 al 50%	ca. mq	37,63
Posti auto ca. mq 119,50 al 30%	ca. mq	35,85
Corti private ca. mq 231,30 al 10%	ca. mq	23,13
Parti comuni ca. mq 159,70 al 10%	ca. mq	15,97
Totale superficie commerciale	**ca. mq**	**567,10**

* * *

STIMA DEL BENE

Come già riportato, il bene oggetto di stima consiste in complesso condominiale ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ravenna, frazione San Zaccaria in via Dismano Nuovo n° 420 e precisamente trattasi di un fabbricato ad uso residenziale su due piani fuori terra composto da quattro appartamenti al piano terra, di cui due bilocali e due trilocali, e quattro appartamenti al piano primo, di cui due bilocali e due trilocali, con annesse parti comuni, quali corte e numero due vani scala.

Il fabbricato si trova allo stato grezzo, con struttura e copertura completate e predisposizione per gli impianti ma in assenza di finiture interne ed esterne.

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, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 425.000,00

(euro quattrocentoventicinquemila /00)

Considerando elementi intrinsechi quali i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare, nonché la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, lo scrivente, ritiene di valutare in maniera prudenziale il valore commerciale come segue.

VALORE COMMERCIALE RIDOTTO € 385.000,00

(euro trecentoottantacinquemila /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, 28/02/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giovanni Giardini

Allegati:

A. Documentazione fotografica
B. Visure Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna
C. Visure Catasto Terreni del Comune di Ravenna
D. Estratto di mappa
E. Elaborato planimetrico
F. Autorizzazione lavori edili n. XX, P.G. XXX del XX/XX/1975
G. Concessione n. XX, P.G. XXX del XX/XX/1978
H. Agibilità del XX/XX/1981, P.G. XXX del XX/XX/1981
I. Autorizzazione edilizia n. XX, P.G. XXX del XX/XX/1982
J. Permesso di costruire n. XX, P.G. XXX del XX/XX/2005
K. Denuncia inizio attività P.G. XXX del XX/XX/2008
L. Accertamento di illecito n. XX P.G. XXX del XX/XX/2009;
M. Annullamento parziale del Permesso di costruire, P.G. XXX del XX/XX/2010
N. Conclusione illecito edilizio P.G. XXX del XX/XX/2010
O. Denuncia inizio attività P.G. XXX del XX/XX/2010
P. Atto di provenienza