# Firmato Da: PALOTTA UMBERTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 104bce2

# REPUBBLICA ITALIANA TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

# All' Ill.mo GIUDICE dell'ESECUZIONE

# Dr. Paolo Gilotta

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (R.G.E. 130/19)

Promossa da

"Omissis" CONTRO

"Omissis" (--)

(ud. 10-06-2020)

\_\_\_\_\_

#### Visita di accertamento

Il giorno 07/01/2020, il sottoscritto **Ing. Umberto Palotta**, con studio in Lugo Via Circondario Sud n°96, incaricato dal Tribunale di Ravenna come **C.T.U.,** nelle condizioni di poterlo espletare in quanto iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri di Ravenna col n°2126, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di Ravenna dal 1995 ed esterno alle parti in causa, ha visionato e controllato l'immobile oggetto di esecuzione, che consiste in: unità abitativa con relative pertinenze, posta in zona urbana di Milano Marittima nel Comune di Cervia (RA).

# Quesiti sottoposti al CTU in udienza del 18-11-19:

 Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo di racc. 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 G.E. 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 derivanti 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;

- 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;
- dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria <u>segnali la eventuale</u> 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 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;
- 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 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 della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 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 15% 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, 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 ai creditori già costituiti e 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.

# Risposte ai quesiti:

### 1 Avvisi;

In data 05-12-2019, il sottoscritto CTU, ha avvisato l'esecutato e le parti in



causa, segnalando la richiesta di accesso al bene pignorato per il giorno 07/01/2020 alle ore 15.00 (**all.1**).

Nella medesima giornata del 07-01-20, si è provveduto ad accedere al bene in parola nonché ad eseguire le verifiche di rito.

All'accesso era presente l'esecutata, il custode giudiziario nonché il sig. "Omissis" in qualità di consulente della sig. "Omissis".

# 2 individuazione del bene

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nei confronti della Sig.ra
è ubicato nel <u>Comune di Cervia</u> (RA) e distinto
in:

 Porzione di Unità edilizia costituita da unità abitativa, posta in località Milano Marittima di Cervia Via Del Giorgione n°9/A angolo Viale Caravaggio, identificato al Catasto Fabbricati col Fog. 26 di Cervia, particella 1647 subalterno 3;

Il bene pignorato consiste con quanto presente agli atti ex. art.567 del c.p.c., previo il deposito in Cancelleria della nota di trascrizione del 10/06/2019 e della certificazione ipo catastale, attraverso il certificato notarile redatto dal Notaio "Omissis", per conto del creditore procedente, in data 11-07-2019, documento prodotto nei termini previsti dal co.2 art.567c.p.c.;

i beni sopradescritti risultano intestati a:

· "Omissis".

Situazione agli atti, Catasto dei Fabbricati:

Foglio **26** del Comune di Cervia (RA), particella **1647** Sub.**3**, categoria A/3, classe 2 consistenza 9,5vani, sup. cat.200m² Rendita catastale €956,74.



Al catasto terreni, il bene sopradescritto è inserito al:

Foglio 26/A del Comune di Cervia (RA), particella 1647, Ente Urbano, superficie 319 m².

Il bene pignorato, confina con: beni "Omissis", Via Del Giorgione, Viale Caravaggio, salvo altri aventi diritto.

I riferimenti catastali sopraccitati rappresentano la documentazione agli atti (all. 2-3).

A seguito del sopralluogo in data 07-01-2020, alla presenza della sig.ra "Omissis", è stato possibile accedere all'unità immobiliare dal quale si è verificata la situazione dei luoghi ritraendo idonea documentazione fotografica (all.4-5 foto);

# 3 Rispondenza certificati beni pignorati e provenienze:

L'attuale subalterno della particella 1647 del Fog.26 di Cervia, deriva da:

- 1) "Omissis";
- In data 10/02/90, a seguito di istrumento (atto pubblico) per compravendita la particella 1647 di m² 306 e la particella 1914 di m² 13, passano a favore "Omissis";
- In data 14/07/2006 per fusione ed allineamento mappe, viene ricavata un'unica particella, la 1647;
- 4) Con variazione al catasto fabbricati del 05/10/2006 prot.RA0106125 i subalterni 1 e 2 della particella 1647, costituendo il sub.3;
- Con atto di conferimento immobili in Trust, rep.120.449 racc.35377,
   "Omissis".

Nell'atto di pignoramento del 04/06/19, richiesto dall'Avv.to "Omissis", è richiamato il seguente immobile, identificato catastalmente al fog. 26 di



Cervia (RA), con particella 1647 sub.3 sito in Milano Marittima di Cervia, Via Del Giorgione al n°9/A, segnalando altresì che "sebbene intestati a "'Omissis'".

Presso gli uffici catastali si sono eseguiti gli accertamenti di rito, richiedendo estratto di mappa, visura e planimetria catastale del bene, verificando altresì la doc. ipo-catastale agli atti, rappresentante le unità immobiliari oggetto di esecuzione ed i subalterni cointeressati. (all.6-7).

# 4. Riferimenti ipo-catastali, trascrizioni e iscrizioni del ventennio:

2020 sulla base di quanto depositato per la certificazione ipo-catastale (ex art.567c.p.c.) del 11-07-2019 previo certificato notarile redatto dal Notaio Luigi Gasparini di Cesena (FC), nonché dalle verifiche eseguite il 02-04-dal sottoscritto per riverifica ed aggiornamento al periodo successivo al certificato notarile, si esegue la seguente relazione cronologica.

- 1) Al 01-01-1990 le particelle 1647 e 1914 del fog.26 di Cervia, figuravano ai sig.ri "Omissis", segue:
- 2) Trascrizione rg.2124 art. 1510 del 14-02-1990, "Omissis";
- Trascrizione rg.10047 art. 6882-6883 del 28-06-2012, "Omissis";
- 4) Presente annotazione n.126 del 20/01/2020 (inefficacia ai sensi del 2901c.c.);
- 5) Iscrizione- Ipoteca giudiziale rg.10438 art.1644 del 04-07-2012, "Omissis":
- 6) Iscrizione- Ipoteca giudiziale rg.13650 art.2198 del 20-08-2012, "Omissis":
- 7) Trascrizione- atto giudiziario rg. 10647 art.7377 del 08-07-2013, "Omissis".



8) Trascrizione- atto giudiziario rg. 10888 art.7296 del 10-06-2019, "Omissis".

# 5. verifica e conformità delle planimetrie e dati catastali:

Dai sopralluoghi effettuati in loco, si verifica lo stato di fatto e quanto nelle planimetrie catastali agli atti, riscontrando alcune discrepanze, tra lo stato di fatto e quanto alle planimetrie catastali, sebbene queste ultime identificano il n° di sub. e la consistenza senza costituire particolari disallineamenti agli atti depositati.

I dati menzionati nel pignoramento, risultano pertanto coerenti ed allineati a quanto richiamato nelle visure e planimetrie. (all.2-7).

### 6. provenienza:

I beni in parola, hanno provenienza dalla compravendita tra la Sig.ra "Omissis", del 10/02/1990 con rep.67.877 racc.9.140, trascritta con art.1510 del 14/02/1990 (all.8).

### 7. stato del possesso:

Il bene oggetto di pignoramento, risulta la residenza della "Omissis" e del figlio.

Il compendio consta di una porzione di unità edilizia costituita da un alloggio con corte esclusiva.

Dal verbale di sopralluogo, si dà atto che il bene è occupato dell'esecutato e relativa famiglia, con beni mobiliari e arredi al suo interno, della medesima residente.

Da quanto verificato è possibile segnalare che, oltre a quanto agli atti, non sussisterebbero altri diritti reali insistenti alla proprietà.

### 8. esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.



Per il bene è possibile segnalare che lo stesso è inserito nel territorio del Comune di Cervia, nel quale sussiste un piano urbanistico generale (PUG) ove è confluito il PSC-RUE in riferimento alla LR.20/2000 e smi; di cui fa parte del territorio urbanizzato di Milano Marittima-Cervia.

Non si segnalano particolari vincoli insistenti sulla proprietà oggetto di esecuzione, tali da esser menzionati come vincoli o oneri trascrivibili (vedasi punto 4). Al momento si applicheranno le normative tecniche del PUG vigente, per la zona territoriale di appartenenza.

L'unità edilizia è inserita all'interno del comprensorio del Comune di Cervia, area urbana della località di Milano Marittima.

Per l'inquadramento di tipo urbanistico, si rimanda pertanto alle NTA del PUG 2018 del Comune di Cervia e tavole di collegamento ai regimi normativi (all.9+V1-V2-V3-V5, ZAC1-microzonizzazione sismica).

Dagli accertamenti esperiti, sono presenti alcune discrepanze a quanto nei titoli legittimi e per gli stessi, si esegue una più ampia descrizione al punto 14.

La vendita dei beni succitati è soggetta ad imposta di registro.

L'unità immobiliare è inserita all'interno del lotto d'area di proprietà, contiguo su un lato (edificio bifamiliare) in distacco da altri fabbricati della zona.

Per il bene in parola, non è presente alcun amministratore nominato.

Avendo una gestione diretta del bene, da parte dei residenti, è possibile segnalare che al momento non sono previste opere o spese di manutenzione.

### 9. formalità, vincoli o gravami cancellabili.

Oltre a quanto già espresso al punto 8, non si rilevano ulteriori particolari formalità che inficino nella limitazione di vendita o dell'uso degli immobili



pignorati.

Si sono potuti accertare i versamenti delle imposte IMU fino al 2018, poiché al sopralluogo, il dimorante si è reso disponibile a verificare quanto di suo in possesso, tenendo conto che l'immobile non figura come prima casa in quanto intestata al Trust. (all.10)

Il bene risulta collegato direttamente con le utenze pubbliche per: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano.

Non è stato possibile rilevare la presenza di smaltimento reflui al collettore pubblico anche se, stante la posizione geografica e l'età del fabbricato è ipotizzabile che lo smaltimento dei reflui avvenga per collegamento alla rete pubblica collegata al depuratore comunale.

Al decreto di trasferimento, l'aggiudicatario otterrà la quota del bene, privo di iscrizioni precedentemente annotate al <u>punto 4</u>.

# 10. spese di gestione o eventuali in corso

Al momento, non sono presenti spese di gestione attive né tantomeno spese per attività straordinarie all'unità edilizia.

### 11. destinazione urbanistica del bene

L'immobile consiste in una porzione di unità edilizia ad uso residenziale, posto in zona urbana del comune di Cervia.

Non viene richiesto il CDU in quanto l'alienazione non riguarda un terreno agricolo, né un lotto urbano sup.5000m² (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380); segnalando che il lotto, nella sua interezza, insistente sulla particella 1647 di m² 319 nel quale è possibile eseguire interventi previo titolo edilizio ai sensi del DPR 380/01 e seguente LR.15/2013 e smi, in riferimento alle NTA del PUG vigente.



L'area risulta inserita nel territorio urbano del Comune di Cervia, località Milano Marittima, definito nelle norme del PUG come Ambito urbano consolidato a prevalente funzione abitativa tit.VIII, Tessuto residenziale a media densità (all.9).

Nell'inquadramento delle carte dei vincoli, è possibile richiamare le tavole:

- V1 ambientale, art.3.3 sistema costiero, art.3.12 protezione acque sotterranee in riferimento a protezione acque ambito costiero (all.9.v1);
- V2 idraulico, art.4.1.4 aree di potenziale allagamento art.6PAI (lett.P2)
   ove è previsto un tirante idrico di 0-50cm (all.9.v2);
- V3 aree a basso rischio archeologico, art.4.7 (all.9.v3);
- V5 limitazione delle attività di trasformazione del territorio, art.5.4
   protezione inquadramento luminoso (all.9.v5);
- ZAC1, classificazione acustica, classe III° (all.9.zac);
- Microzonizzazione sismica, M.Ma-Cervia-Tagliata-Pinarella, n°7, zone instabili, livello 3 (IL>15 molto elevata), ZS.2. (all.9.sis).

Dal punto di vista urbanistico per detta categoria di zona, è prevista la possibilità di eseguire opere di cui alle lettere a) b) d) f) g) i) l) della LR.15/13 con limitazioni di cui all'art.8.9.3 delle norme del PUG.

L'intervento avviene per permesso diretto, attraverso idoneo titolo edilizio.

Nel caso in specifico, tenuto conto della destinazione odierna e delle condizioni manutentive, è ipotizzabile sola MS o riqualificazione energetica.

### 12. CDU futuro

Nel caso in specifico, il CDU non è necessario, comunque potrà essere richiesto, sulla base della segnalazione del Custode Giudiziario.

# 13. verifiche edilizio urbanistiche



Dai sopralluoghi effettuati in loco, si verifica lo stato di fatto e quanto agli atti nei vari enti preposti.

Dagli accertamenti presso il Comune di Cervia, si sono riscontrati:

- Licenza edilizia PG.390/1974, licenza n°237 del 19/06/74 a nome "Omissis", volturata per compravendita ai sigg.ri "Omissis" (all.11);
- Variante a Licenza edilizia 237/390 del 19/06/1974, permesso n°242 del 23/06/1976 a nome "Omissis" (all.12-13);
- Concessione Edilizia per variante PG.3849 del 13/02/1978, permesso n°307/513 del 25/11/1978, a nome "Omissis", nella medesima si allega anche abitabilità 1986 (all.14);
- Autorizzazione Edilizia in variante a PG.307/513 del 25/11/1978, autorizzazione n°5670 del 04/05/1983, a nome "Omissis" (all.15);
- DIA PG.41472 del 15/10/2002, PE n°1289/F del 15/10/2002, a nome "Omissis" (all.16);
- DIA PG.20055 del 20/04/2006, PE n°457/F del 20/04/2006, a nome "Omissis" (all.17-18-19-20-21-22);

# 14. costi e oneri per opere eventualmente abusive

Verificando la rispondenza catastale ed edilizio urbanistica, tenuto conto dell'attuale stato, si riscontrano alcune incongruenze grafiche, nonché alcune differenze tra rappresentazione del 2002 e 1983 ed infine modifiche apportate, verosimilmente post 2010 con fine lavori, riguardo all'ultimo titolo edilizio.

Occorre precisare inoltre che le incongruenze grafiche possono valutarsi in tolleranza ai sensi dell'art.19 bis e ter della LR.23/04.

Sono invece riconducibili ad opere in assenza di titolo edilizio le seguenti



opere, verosimilmente eseguite dall'attuale proprietà al corpo principale, ovvero:

- a) Realizzazione di locale centrale termica, posta sotto al balcone del vano cucina (lato Sud) (foto 7-8);
- b) Modifica alla pensilina lignea posta sulla facciata Ovest con completamento di assito e tegole superiori (foto 4-5-6);
- c) Elementi di arredo a tamponatura dello sporto del terrazzo perimetrale al 1°piano (parte sottostante) (foto 4-5-9)
- d) Tramezzo al piano seminterrato zona disimpegno (**foto 16**). In futuro, si dovrà prevedere l'attivazione di un titolo edilizio in sanatoria, al fine di regolarizzare le opere eseguite in assenza di titolo edilizio, sia in assenza di autorizzazione sismica, salvo non sia dimostrabile che tali opere siano avvenute, prima del riconoscimento del comune in zona

Per tali opere, l'aggiudicatario potrà richiederne SCIA in sanatoria a proprie spese nel rispetto della L.R.15/13 ed ai sensi dell'art.17 L.R.23/04 e s.m.i.

sismica.

L'aggiudicatario, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5 del DPR.380/01 e di cui all'art.40 co.6 della L.47/85 e smi, per sanare le violazioni.

Il procedimento di conformità in sanatoria, è soggetto ad oblazione nonché a spese tecniche necessarie per il rilascio dei titoli a carico dell'acquirente.

Tenuto conto che le modifiche ricadono in trasformazioni interne ed esterne al fabbricato, e tali trasformazioni potrebbero aver modificato il comportamento statico dello stesso, è possibile ipotizzare anche la verifica



strutturale con l'inserimento di alcune opere a miglioramento del fabbricato, ove necessario.

Al momento, per quanto sopradescritto, cautelativamente si ipotizza un onere di €15.000,00 (5.000+5.000+5.000).

# 15. gravami sull'unità abitativa

Quanto pignorato coincide con **l'intera quota** del bene intestato all'esecutato, il quale non presenta gravami, censi, livelli o altro e risulta di piena proprietà.

# 16. aggiornamento catastale

Come espresso al punto 14, al momento, la planimetria depositata agli atti trova rispondenza nella sagoma e nella destinazione, mentre sono presenti alcune difformità a seguito delle modifiche eseguite, pertanto tenuto conto dell'alienazione forzata, al momento, può ritenersi idonea quella presente, mentre, in futuro sarà necessario presentare nuovo aggiornamento planimetrico in concomitanza dell'accertamento di conformità, a cura degli acquirenti.

### 17. variazioni colturali o cambi d'uso

Data la consistenza di abitazione civile, non vi sono variazioni della sua destinazione rispetto a quanto nell'atto di pignoramento.

#### 18. valutazione estimativa del bene

Per detto quesito, si verificano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile al fine di raggiungere il più probabile valore estimativo.

Per la valutazione estimativa, si procede con la valutazione diretta per comparazione dei valori di stima (m.c.a) e per punti di merito (*cfr. Gallerani* 2012, manuale di estimo).



La valutazione avviene in riferimento alle linee poste nelle UNI 11558-14 e in riferimento delle linee guida emanate dall'ABI per la valutazione degli immobili.

I valori di mercato sono dati dalla media matematica, rintracciata tramite l'OMI, il borsino immobiliare, il FIAIP e le primarie agenzie immobiliari locali.

Per tale ragione vengono esaminati in prima battuta gli elementi estrinseci al bene e successivamente le sue caratteristiche intrinseche.

# divisibilità del bene

L'oggetto dell'esecuzione consiste nella messa in vendita del 100% di quota del bene.

L'immobile vista la sua costituzione e destinazione, tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche ove si pone il bene, risulta allo stato di fatto vantaggiosamente non divisibile.

### Riferimenti di zona

L'Immobile a destinazione residenziale, è posto in zona urbana di Cervia, località Milano Marittima (RA); direttamente collegato al centro di Cervia e a poche centinaia di metri dal litorale (immagine 1-2 doc.foto).

Collegato direttamente al centro di Cervia e alla stazione ferroviaria.

#### Tipologia del fabbricato

L'unità abitativa fa parte di un'unità edilizia di tipo bifamiliare, insistente su una particella indipendente e di diritto esclusivo.

L'unità abitativa, nello specifico è costituita da una casa di civile abitazione contigua su un lato ed in distacco da altri fabbricati, il tutto su lotto complessivo di m² 319.



Come si evidenzia nella planimetria in **allegato 7**, l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è inserita all'interno delle particelle 1647 del fog.26 di Cervia.

L'edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in c.a. e tamponamento in muratura, solai di interpiano in latero cemento, copertura a tetto due falde.

La struttura realizzata con caratteristiche del periodo di costruzione, si presenta in buone condizioni, con la presenza dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianto gas metano;
- telefonico;
- impianto fognario (collegato alla rete comunale).

Stato di conservazione e manutenzione della U.I. oggetto di esecuzione

L'alloggio realizzato alla fine degli anni "settanta", negli anni "duemiladueduemilasei" è oggetto di riqualificazione con diverse migliorie ad impiantistica e a finiture.

Nel dettaglio si presenta con:

- a) Infissi in legno e vetro camera, completi con oscuranti ad antoni in legno e avvolgibili interni;
- b) Portone di accesso in legno blindato e porte interne in legno o cristallo;
- c) Pavimentazione di finitura in parte in legno tipo iroko sbiancato ed in parte in ceramica per bagni e locali al seminterrato;



- d) Impianto elettrico adeguato, funzionante e posto in sottotraccia, frutti in tecnopolimero tipo "vimar idea";
- e) Impianto riscaldamento con elementi radianti in acciaio tipo "irsap" in tutti gli ambienti abitabili;
- f) Impianto di "acs" collegato alla caldaia per il riscaldamento;
- g) Impianto di climatizzazione al piano terra ed al primo piano.

# <u>Tipologia e caratteristiche intrinseche del bene di stima</u>

Unità abitativa di tipo signorile con accesso pedonale e carrabile, spazio per parcheggio auto ed ampio giardino.

In dettaglio l'unità attuale, è composta dai seguenti vani:

- Al piano terra rialzato, Ingresso sala, camera-pranzo, cucina, e vano scale con ampio terrazzo perimetrale all'alloggio (foto da 10-11-12-13);
- Al primo piano, disimpegno-scale, 1 bagno, tre camere letto ed un doppio balcone (foto da 18-19-20-21);
- Al piano seminterrato, una lavanderia, un bagno una tavernetta, un disimpegno e vano scale (foto 14-15-16-17).

Con una sup.utile di 105m², 52m² di servizi, 58m² di terrazzi-balconi e 250m² di corte.

La superficie commerciale è data dalla superficie virtuale dei locali interni nonché dei muri interni e della quota prop. muri perimetrali, servizi dir. al 60%, servizi accessori al 50%, cortile ad una quota del 10% sui primi  $25m^2$ , 5% nei rimanenti.

Conseguentemente è possibile stimare una sup. commerciale di mq.199.

### Conclusioni tecniche economiche

Tenuto conto che la valutazione del bene è determinato dal più probabile



valore di mercato, risulta opportuno osservare che l'immobile è:

- da considerarsi al momento indivisibile;
- libero al decreto di trasferimento;
- tipologia costruttiva: casa di civile abitazione con ampia corte a verdegiardino;
- presenza di servizi all'abitazione;
- edificio in zona urbana località turistica di Milano Marittima di Cervia;
- ampia possibilità di parcheggio esterno ed all'interno della proprietà;
- zona retro balneare di Milano Marittima con densità fondiaria mediobassa;
- infrastrutture di vicinato molto buone;
- zona urbana asservita da bus di linea, presenza di stazione ferroviaria in centro Cervia;
- Comune con densità ab. medio-piccola, 10.000<ab<50.000;
- Località turistica con densità ab. estiva >500.000 abitanti.
- Tipologia edilizia, bifamiliare;

### Valutazione dell'immobile

La valutazione del bene avviene nello stato di fatto ed a corpo.

Per il bene in oggetto, oltre alla superficie commerciale sono fondamentali le caratteristiche economiche sopra riportate al fine della sua peculiarità, che portano ad un coefficiente di obsolescenza, pari a 0.93 (*cfr.gallerani*, *ed.Mc graw hill, cap.8*) ed un coeff. di merito di 1.10.

Conseguentemente si eseguirà una media tra i valori di mercato per beni delle medesime caratteristiche (ubicazione, destinazione, superficie, condizioni strutturali, pregio storico.



V= (Vm\*Sc\*c)-d= (€3.796,00\*199\*0.93\*1.10)- 15.000= €757.778,29

Conseguentemente si viene a determinare la regressione dovuta alle inclinazioni economiche del periodo rappresentate dalle banche dati, nonché la riduzione dovuta all'assenza di garanzia da vizi del bene venduto, le quali pongono, con un coeff. correttivo pari a **0.85.** 

Vs = 757.778,29\*0.85 = € 644.111,55.

Valore del compendio immobiliare pignorato = € 640.000,00 (seicentoquarantamila euro).

# 19. quote e divisibilità

Quanto pignorato coincide per la quota del 100% della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

L'esecutato non presenta ulteriori intestazioni di proprietà nella provincia di Ravenna.

La vendita dei beni succitati è soggetta ad imposta di registro.

Come già espresso nel precedente punto, vista l'attuale costituzione e destinazione, risulta allo stato di fatto vantaggiosamente non divisibile.

# 20. elementi utili alla vendita

Lotto unico consistente in unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, costituente in casa di civile abitazione in località Milano Marittima con buone caratteristiche tipologiche e di recente riqualificazione.

Il bene nel suo complesso consta di una superficie commerciale di **m**<sup>2</sup> **199**, con una sup. utile di 105m<sup>2</sup>, 52m<sup>2</sup> di servizi, 58m<sup>2</sup> di terrazzi-balconi e 250m<sup>2</sup> di corte a giardino.

L'alienazione è relativa alla quota del 100% dell'immobile in parola.



# 21. vendibilità dei lotti

La vendita del bene avviene in un **unico lotto**, corrispondente alla particella 1647 del foglio 26 di Cervia (RA).

# 22. codice fiscale esecutato

C.F. "Omissis".

# 23. certificato stato civile

Dagli accertamenti eseguiti presso il comune di residenza dell'esecutata, si è provveduto al ritiro del certificato di stato di famiglia e di residenza, (all.23).

L'esecutata risiede in Milano Marittima di Cervia (RA) in Via Del Giorgione n° 9/a.

L'esecutata risulta nello stato civile: "Omissis" dal 2014.

È presente nello stato civile e familiare, la presenza di un minore (figlio).

Si è richiesto al Comune copia dell'estratto matrimoniale al fine di verificare il regime e l'anno del contratto (all.24).

#### 24. certificato residenza

Dagli accertamenti eseguiti presso il comune di interesse, si è provveduto al ritiro del certificato di residenza storico (all.25).

#### 25. verifiche cancelleria civile

Dagli accertamenti eseguiti, tenuto conto che l'unità pignorata è per civile abitazione e che all'interno di essa sono presenti minori, è opportuno che il Custode verifichi presso la Cancelleria del Tribunale Civile la pendenza di cause e relative domande giudiziali trascritte sull'immobile e di eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

# 26. istanza di proroga

Non si richiede istanza di proroga.



# 27. deposito consulenza

A seguito di incarico del 18-11-19, viene eseguito il deposito della presente perizia nei termini richiesti (entro 30gg dalla data di udienza del 11-05-2019), ai sensi dell'art.569 c.p.c., comprensivo dell'allegato A ed una copia della medesima perizia "depurata" nel rispetto della privacy.

L'allegato **A** viene predisposto in quota del 100% dell'immobile in parola.

# 28. invio perizia alle parti

Entro il termine, lo scrivente provvederà all'inoltro della perizia alle parti nonché al deposito della segnalazione di tali notifiche, dei documenti allegati e della relativa nota professionale al GE.

La presente perizia si compone di pagine ventisei di relazione e ventisei allegati, di cui:

- Notifica del procedimento alle parti del 05-12-19 (all.1);
- Visura aggiornata del 02/12/19 (all.2);
- estratto di mappa C.T. (all.3);
- verbale di accesso del 07-01-20 (all.4);
- documentazione fotografica di 21 foto (all.5);
- visure storiche, particella 1647 (all.6);
- planimetria catastale part.1647 sub 3 (all.7);
- copia atto compravendita del (all.8);
- elaborati PUG (all.9, V1, V2, V3, V5, zac e microzonizz.sismica);
- copia versamenti imu (all.10);
- Licenza 237/74 (all.11);
- Variante 242/76 (all.12);
- Elaborato grafico (all.13);
- concessione 307/78 (all.14);
- autorizzazione 5670/83 (all.15);



- DIA PE.1289/f del 15/10/2002 (all.16);
- DIA PE.457/f del 20/04/2006 (all.17);
- Elaborati grafici (all.18-19);
- Fine lavori del 2010 (all.20);
- Di.co impiantisti (all.21-22);
- certificato anagrafico civile (all.23);
- estratto di matrimonio (all.24);
- certificato di residenza familiare (all.25);
- documentazione di sintesi (all.26).

Certo di quanto sopra

in fede

Lugo lì 07-04-2020

II C.T.U. Ing. Umberto Palotta.

tribunale/1209/stim-ctu.rge130-19

