

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. XX/XXXX

Promossa da

XXXXX XX XXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXXX

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

G.E. Dott. XXXXX XXXXXXX

C.T.U. XXX. XXXXXXX XXXXXXX

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. XXXXX XXXXXXXX

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

PROCEDENTE: XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXX XXXXXXXX)

contro

ESECUTATO: XXXXXXX XXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX)

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. XXXXX XXXXXXXX in data XX.XX.XXXX, tramite apposito Decreto ricevuto via PEC in data XX.XX.XXXX, nominava lo scrivente XXX. XXXXXXX XXXXXXXX, con studio in XXXXXXXX XXX XXXXXXX XXXXXXXX XX, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico per la redazione della relazione di accertamento peritale, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

N. XX/XXXX

R.G. ESEC.

Udienza

XX.XX.XXXX

Ore XX:XX

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto

deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e

comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del XX/XX/XXXX, ore XX:XX, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Lo scrivente, dopo l'accettazione dell'incarico con giuramento di rito avvenuto con invio telematico in data XX.XX.XXXX, prendeva visione della relazione notarile e della documentazione agli atti, e iniziava il reperimento della documentazione tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di XXXXX , i servizi demografici del Comune di XXXXXX e XXXXXX, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), Archivio Notarile della Provincia di XXXXXXXX ecc.

Dopo il reperimento di parte della documentazione necessaria, in data XX.XX.XXXX avveniva il primo sopralluogo in uno dei quattro immobili pignorati in XXXXX XXX XXXXXXXXX XXX/X, con la presenza dott. Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX i in qualità di Custode Giudiziario nominato dal G.E., del sottoscritto CTU e del XXX. XXXXXXXX XXXXXXXX in qualità di proprietario esecutato. Al termine del sopralluogo veniva redatto un verbale da parte del custode giudiziario Avv. XXXXXXXX , firmato dai

presenti.

Successivamente in data XX.XX.XXXX eseguivo un sopralluogo negli immobili pignorati di
XXXXXX XXX XXXXXXXX XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, per le misurazioni del caso con la
presenza del XXX. XXXXXXX XXXXXXX

Di seguito la risposta ai quesiti come da incarico ricevuto.

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- o IDONEITA' ALL'USO
- o CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
- o DESCRIZIONE DEL BENE
- o SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- o CONSISTENZA COMMERCIALE
- o STIMA DEI BENI
- o ALLEGATI

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 superficiale dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

- Art.XXXX /XX.XX.XXXX verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del XX.XX.XXXX

Rep.XXXX Ufficiale Giudiziario Tribunale di XXXXXXX):

A favore XXXXX XX XXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXX

A carico XXXXXX XXXXXXXX c.f. (XXXXXXXXXXXXXXXX)

gravante sui seguenti immobili in Comune di Cervia distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 75 Particella 1136 sub 6 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 94 mq. (totale escluse aree scoperte 84 mq.) Rendita Euro 534,53, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano S1-T;

- **Foglio 75 Particella 1136 sub 7** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale 112 mq. (totale escluse aree scoperte 102 mq.) Rendita Euro 772,10, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano S1-T;
- **Foglio 75 Particella 1136 sub 8** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 97 mq. (totale escluse aree scoperte 82 mq.) Rendita Euro 653,32, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano 1-2;
- **Foglio 75 Particella 1136 sub 9** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 100 mq. (totale escluse aree scoperte 84 mq.) Rendita Euro 653,32, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano 1-2;
- **Foglio 75 Particella 1136 sub 2** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale Totale 13 mq., Rendita Euro 58,51, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano S1;
- **Foglio 75 Particella 1136 sub 3** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale Totale 14 mq., Rendita Euro 58,51, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano S1;
- **Foglio 75 Particella 1136 sub 4** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale Totale 14 mq., Rendita Euro 58,51, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano S1;
- **Foglio 75 Particella 1136 sub 5** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Sup. Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 58,51, Indirizzo Via Pinarella 582, Piano S1;

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento dell'intera proprietà dei beni.

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO

Da Certificato Anagrafico di Stato Civile reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXX in data XX.XX.XXXX si evince che:

- XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) natx a XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX risulta coniugatz con XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX;

Da Certificato Estratto Riassunto dell'Atto di Matrimonio reperito presso il Comune di XXXXXX in data XX.XX.XXXX si evince che:

hanno contratto matrimonio in XXXXXX (XX)

XXXXXXXX XXXXXXXX

Natx il XX/XX/XXXX a XXXXX (XX)

Atto N. XXX X. XX.X anno XXXX XXXXXXX

e

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Natx il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX XXXXXXXXXX (XX)

Atto N. XXX X.XX.X anno XXXX XXXXXXX XXXXXXXXX

ANNOTAZIONI

- Con atto in data XX.XX.XXXX del Notaio Dott. XXXXXX XXXXXXX del Distretto Notarile di XXXXXXXX gli sposi XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni a norma degli artt. n. XXX e n. XXX del C.C.XXXX, XX.XX.XXXX L'Ufficiale di Stato Civile X.XX XXXXXXX XXXXX.
- Con atto in data XX/XX/XXXX REP. N. XXXXX/XXXXX, a rogito del Dott. XXXX XXXXX XXXXXXX, Notaio in XXXXXXX, del Distretto Notarile di XXXXXXX , gli sposi XXXXXXX XXXXXXX natx a XXXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXXXX XXXXXXX natx a XXXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX ,COSTITUISCONO un FONDO PATRIMONIALE ai sensi degli artt. XXX e seguenti del Codice Civile. XXXXXXX, XX/XX/XXXX L'Ufficiale dello Stato Civile XXXXX XXXXX.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

PIGNORATO

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di Pignoramento Art. XXXXX /XX.XX.XXXX verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del XX.XX.XXXX Rep. XXXXX Ufficiale Giudiziario Tribunale di XXXXXXXX).

* * *

PROPRIETÀ

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati da un punto di vista catastale, da visura in data del XX/XX/XXXX a: XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXX(XX) il XX.XX.XXXX. Nella certificazione notarile della dott. XXXXXXXX XXXXXXX notaix in XXXXXXX XXXXX, del XX.XX.XXXX, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva indicata al ventennio, analogamente relativamente al terreno sul quale in data XX.XX.XXXX è stata costruita la palazzina in forza dei seguenti atti:

-successione di XXXXXXX XXXXXX natx a XXXXXXX il XX.XX.XXXX decedutx il XX.XX.XXXX den. n.XX vol.XXX trascritta il XX.XX.XXXX art.XXXX con la quale ereditano XXXXXXX XXXXXXX la quota di ¼ piena proprietà e XXXXXXX XXXXXX la quota di ¼ piena proprietà;

-atto di donazione a rogito Dr. XXXX XXXXXXX di XXXXX del XX.XX.XXXX rep.XXXXX/XXXX trascritto il XX.XX.XXXX art.XXXXX XXXX XXXX o XXXXX dona la quota di ½ di nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto dei beni in oggetto, a XXXXX XXXXXXX la quota di ¼ di nuda proprietà e a XXXX XXXXXX la quota di ¼ di nuda proprietà.

-atto di divisione del Dr. XXXXX XXXXXXX di XXXXX del XX.XX.XXXX rep.XXXXX/XXXX trascritto il XX.XX.XXXX art.XXX XXXXX XXXXXXX e XXXX si dividono le proprietà comuni con assegnazione degli immobili in piena proprietà a XXXXXXX XXXXXXX;

In data XX.XX.XXXX XXXXX XXXXX o XXXXXXX è deceduta, pertanto l'usufrutto a lxx spettante si consoli-da nella piena proprietà in capo a XXXXXXX XXXXXXX.

OSSERVAZIONI

Non risulta trascritto alcun atto di accettazione tacita di eredità in morte di XXXXX XXXXX decedutx il XX.XX.XXXX da parte degli eredi legittimi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXX.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di XXXXX (v. allegato X-X-X-X):

- intestati a **XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** natx a XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, Proprietà 1/1;

- 1) *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 2, Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie catastale totale 13 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;*
- 2) *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 3 Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie catastale totale 14 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;*
- 3) *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 4 Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie catastale totale 14 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;*
- 4) *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 5 Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie catastale totale 12 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;*
- 5) *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 6 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 4,5 vani – Superficie catastale totale 94 mq (totale escluse aree scoperte mq. 84)- Rendita Euro 534,53 - Via Pinarella 582 Piano S1-T;*
- 6) *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 7 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 6,5 vani – Superficie catastale totale 112 mq (totale escluse aree scoperte mq. 102)- Rendita Euro 772,10 - Via Pinarella 582 Piano S1-T;*
- 7) *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 8 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale 97 mq (totale escluse aree scoperte mq. 82)- Rendita Euro 653,32 - Via Pinarella 582 Piano S1-T;*

8) Foglio 75, Particella 1136, – sub. 9 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 5,5 vani –
Superficie catastale totale 100 mq (totale escluse aree scoperte mq. 84)- Rendita Euro
653,32 - Via Pinarella 582 Piano S1-T;

b) al Catasto Terreni del Comune di Cervia.

relativamente all'area coperta su cui insistono i fabbricati e scoperta degli stessi, distinta al Catasto
Terreni del Comune di XXXXXX Foglio XX, Particella XXXX Ente Urbano di mq. XXX

* * *

VINCOLI - (quesiti 4-8-9-11)

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, il Piano Urbanistico
Generale (PUG) vigente, del Comune di XXXXXX classifica l'area in cui si trova l'immobile, come
segue (v. estratto di Norme Tecniche di Attuazione sotto riportate):

Art. 8.9.3 Tessuti residenziali a media densità

INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani su lotto singolo. Sono presenti anche edifici a funzione specialistica, quali le Terme di Cervia.

Art. 8.9.4 Tessuti residenziali a media densità dei nuclei rurali

INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente caratteristici dei nuclei rurali, composti prevalentemente da edifici residenziali mono-bifamiliari o palazzine plurifamiliari di 2-3 piani su lotto singolo, disposti lungo strada.

PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
 1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa e **d** direzionale privata:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e di nuova costruzione **g1** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 2. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, e commerciale: interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;

90

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

L'area sulla quale in data XX.XX.XXXX è stata costruito l'edificio residenziale di cui il bene in oggetto fa parte, risulta in proprietà all'esecutato in forza dei seguenti atti:

-successione di XXXXX XXXXX natx a XXXXXX il XX.XX.XXXX decedutx il XX.XX.XXXX den. n.XX vol.XXX trascritta il XX.XX.XXXX art.XXXX con la quale ereditano XXXXX XXXXX la quota di ¼ piena proprietà e XXXXXX XXXXX la quota di ¼ piena proprietà;

-atto di donazione a rogito Dr. XXXXXX XXXXXXXX di XXXXX del XX.XX.XXXX rep.XXXXX/XXXX trascritto il XX.XX.XXXX art.XXXX XXXXXX XXXXXX o XXXXXXXX dona la quota di ½ di nuda proprietà, con riserva dell' usufrutto dei beni in oggetto, a XXXXXX XXXXXXXX la quota di ¼ di

nuda proprietà e a XXXXXXXX XXXXX la quota di ¼ di nuda proprietà.

-atto di divisione del Dr. XXXXXXX XXXXXXX di XXXXX del XX.XX.XXXX rep.XXXXX/XXXX trascritto il XX.XX.XXXX art.XXX XXXXXXX XXXXXXX e XXXX si dividono le proprietà comuni con assegnazione degli immobili in piena proprietà a XXXXXXX XXXXXXX

-in data XX.XX.XXXX XXXXX XXXXX o XXXXXXX è decedutx, pertanto l'usufrutto a lxx spettante si consolida nella piena proprietà in capo a XXXXXXX XXXXXXX.

OSSERVAZIONI

Non risulta trascritto alcun atto di accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXX XXXXX decedutx il XX.XX.XXXX da parte degli eredi legittimi XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXX.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXX, risultano quale aggiornamento della *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale* agli atti, con validità fino al XX.XX.XXXX, fermo restando quindi quanto già rilevato in detto certificato, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni :

TRASCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

ISCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Art. XXXX/XX.XX.XXXX** giudiziale (D.l. n.XXXX/XX.XX.XXXX Tribunale di XXXXXXX)

A favore XXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.XXXXX. sede XXXXXXX

c.f.: XXXXXXXXXXXX domic. ipotec. eletto in XXXXXXXX X.XXXXXXXXXX ,XX/X c/o Avv. XXXXXXXX

a carico XXXXX XXXXXXXXXXX- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXX XX.XX.XXXX

Iscriz. € XXX.XXX,XX Sorte € XXX.XXX,XX

Grava in Cervia F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

• In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione, l'ultimo dei quali è l'art.XXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXX/XX.XX.XXXX** volontaria (finanziamento)

A favore XXXXX XXXXXXXX natx a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX

domicilio ipotec. eletto in XXXXX X.XXXXXXXXXX ,XXX/X

A carico XXXXX XXXXXXXX

Iscriz. € XXX.XXX,XX Sorte € XXX.XXX,XX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/ X-X-X-X-X-X-X-X; CT F.XX M.XXXX mq.XXX.

- **Art.XXXX/XX.XX.XXXX** giudiziale (D.I. n.XXXX del XX.XX.XXXX Tribunale di XXXXXXXX)

A favore XXXXXXXX XXXXX natx a XXXXXXXX il 0XX.XX.XXXX

domicilio ipotec. eletto in XXXXXXXX X.XXX XXXXXXXX ,X c/o Avv. XXXX

A carico XXXXXXXX XXXXXXXX

Iscriz. € XX.000,00 Sorte € X.XXX,XX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

• In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione, l'ultimo dei quali è l'art.XXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXXX/XX.XX.XXXX** giudiziale (D.I. n.XXXXdel XX.XX.XXXX Tribunale di XXXXXXXX)

A favore XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX.XXXXXX XXX. XXX.XX in XXXXXXXX XXXXXXXX sede XXXXX c.f.:XXXXXXXXX

domicilio ipotec. eletto in XXXXXXXX XXX XXXXX n X

A carico XXXXXXXX XXXXXXXX

Iscriz. € XXX.XXX,XX Sorte € XXX.XXX,XX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

- In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione, l'ultimo dei quali è l'art.XXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXXX/XX.XX.XXXX giudiziale (D.I. n.XXX del XX.XX.XXXX Tribunale di XXXXXXX)**

A favore XXX XXXXXXX XXX sede XXXX c.f.: XXXXXXXXXXX

domicilio ipotec. eletto in XXXXXXX X. XXXXXXX, ,XX c/o Avv.XXXXX

A carico XXXXXXX XXXXXXX

Iscriz. € XX.XXX,XX Sorte € XX.XXX,XX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

- In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione, l'ultimo dei quali è l'art.XXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXXX/XX.XX.XXXX giudiziale (D.I. n.XXX del XX.XX.XXXX Tribunale di XXXXXXX)**

A favore XXX XXXXXXX XXX sede XXXX c.f.: XXXXXXXXXXX

domicilio ipotec. eletto in XXXXXXX X. XXXXXXX n.XX

A carico XXXXXXX XXXXXXX + altri soggetti (omessi)

Iscriz. € XX.XXX,XX Sorte € XX.XXX,XX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

- In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione, l'ultimo dei quali è l'art.XXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXX/XX.XX.XXXX giudiziale (D.I. n.XXXX del XX.XX.XXXX Tribunale di XXXXXXX)**

A favore XXXXX XX XXXXX XXX sede XXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXX

A carico XXXXXXX XXXXXXX + altri soggetti (omessi)

Iscriz. € XXX.XXX,XX Sorte € X.XXX.XXX,XX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

- **Art.XXX/XX.XX.XXXX giudiziale (sentenza di condanna n.XXXX/XX.XX.XXXX Trib. XXXXXXX)**

A favore XXXX XXXXXXX natx a XXXXXXX il XX.XX.XXXX

A carico XXXXX XXXXXXXXX– XXXXXXX XXXXXXX

Iscriz. € XXX.XXX,XX Sorte € XX.XXX,XX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

- In calce risultano registrati diversi annotamenti di restrizione, l'ultimo dei quali è l'art.

XXX/XX.XX.XXXX

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Art.XXXX/XX.XX.XXXX** verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario del XX.XX.XXXX Rep.XXXX Tribunale di XXXXXXX)

A favore XXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXX XXXXi sede XXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXX

A carico XXXXX XXXXXXX – XXXXXXX XXXXXXX n. XXXXX XXXXXXX il XX.XX.XXXX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

- **Art.XXXX/XX.XX.XXXX** verbale di pignoramento immobili

(atto giudiziario del XX.XX.XXXX Rep.XXXX Ufficiale Giudiziario Tribunale di XXXXXXX)

A favore XXXXX XX XXXXXXX XXX XXXXXXX XXX XXXXXXX XXXXXXX sede XXXX c.f.: XXXXXXXXXXX

A carico XXXXX XXXXXXX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X.

- **Art. XXXX/XX.XX.XXXX** ordinanza di sequestro conservativo sino alla concorrenza

di € X.XXX.XXX,XX

A favore Fallimento XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXX sede XXXXX c.f.: XXXXXXXXXXX

A carico XXXXXXX XXXXXXX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

Risultano altresì trascritte le seguenti domande giudiziali:

- **Art.XXX/XX.XX.XXXX** domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione

A favore XXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXX X XXXXXXX – XXXXXXX

XXXXXXXX in XXXXXXX XXXXXXX sede XXXXXXX

A carico XXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X+ altri immobili (omessi)

Formalità relativa alla trascrizione di costituzione del fondo patrimoniale art.XXXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXXX/XX.XX.XXXX domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione**

A favore XXXXXXX XXX sede XXXX

A carico XXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

Formalità relativa alla trascrizione di costituzione del fondo patrimoniale art.XXXXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXX/XX.XX.XXXX domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione**

A favore XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXX XXXXXXXXX sede XXXXXXX

A carico XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX

Grava in XXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X- e terreno M.XXXX ente urbano + altri beni (omessi)

Formalità relativa alla trascrizione di costituzione del fondo patrimoniale art.XXXXX/XX.XX.XXXX

- **Art.XXXXX/XX.XX.XXXX domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione**

A favore XXXXXXX XX XXXXX XXXXXXX XXXXX XXX XXXXX sede XXXXXXX

A carico XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX

Grava in XXXXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri beni (omessi)

Formalità relativa alla trascrizione di costituzione del fondo patrimoniale art. XXXXX/XX.XX.XXXX

FORMALITA' RILEVANTI

- **Art.XXXXX/XX.XX.XXXX Costituzione di fondo patrimoniale**

Rogito Dr. XXXX XXXX XXXXX di XXXXXXX del XX.XX.XXXX rep.XXXXX/XXXX

A favore e contro XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX natx a XXXXX XXXXXXX il XX.XX.XXXX

A carico XXXXXXX XXXXXXX

Beni: in XXXXXXX F.XX M.XXXX/X-X-X-X-X-X-X + altri immobili (omessi)

- Annotam. art.XXX/XX.XX.XXXX Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- Annotam. art.XXX/XX.XX.XXXX Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
- Annotam. art.XXX/XX.XX.XXXX Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

- Annotam. art.XXX/XX.XX.XXXX Revocazione (sentenza n.XXX/XXXX del XX-XX.XX.XXXX)
- Annotam. art.XXXX/XX.XX.XXXX Revocazione (sentenza rep.n.XXX/XXXX del XX.XX.XXXX)
- Annotam. art.XXXX/XX.XX.XXXX Inefficacia totale (sentenza n.XXX/XXXX del XX.XX.XXXX)
- Annotam. art.XXX/XX.XX.XXXX Inefficacia totale (sentenza n. XXX/XXXX del XX.XX.XXXX)

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di esecuzione consistono in n. 8 unità immobiliari catastali di cui: n.4 alloggi, n.4 autorimesse interrato, afferenti allo stesso fabbricato ma catastalmente ben distinte, risultando queste dunque autonome per ubicazione, consistenza e funzionalità, si ritiene opportuno sia al fine di fornirne una precisa e circostanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita, la divisione del compendio immobiliare in n. 4 lotti, come di seguito distinti:

LOTTO 1 *Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale sito in Comune di Cervia via Pinarella 580/C:*

- *residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 7 Piano S1-T;*
- *autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 2 Piano S1;*

LOTTO 2 *Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale sito in Comune di Cervia via Pinarella 580/B:*

- *residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 6 Piano S1-T;*
- *autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 5 Piano S1;*

LOTTO 3 *Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale*

sito in Comune di Cervia via Pinarella 580/A:

- residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 9 Piano 1-2;
- autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 3 Piano S1;

LOTTO 4 Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale sito in Comune di Cervia via Pinarella 580/D:

- residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 8 Piano 1-2;
- autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 4 Piano S1;

* * *

LOTTO N. 1

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale sito in Comune di Cervia via Pinarella 580/C:

- **residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 7 Piano S1-T;**
- **autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 2 Piano S1;**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO 1

Il compendio immobiliare in oggetto e costituito dall'intera proprietà di appartamento al piano terra con accesso indipendente, oltre a due locali di servizio e ad un bagno al piano interrato e ad una autorimessa sempre al piano interrato, di edificio condominiale ad uso residenziale sito in Comune di Cervia, località Tagliata, via Pinarella 580/C. La corte esterna risulta comune a tutte le unità

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 1

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (v. allegato X):

- intestati a **XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** natx a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, Proprietà 1/1;
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 7 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 6,5 vani – Superficie catastale totale 112 mq (totale escluse aree scoperte mq. 102)- Rendita Euro 772,10 - Via Pinarella 582 Piano S1-T;*
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 2, Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie catastale totale 13 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;*
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 1, BCNC (spazio di manovra, rampa,corte) a tutti i sub, Via Pinarella 582 Piano S1-T;*

* * *

CONFORMITA’ DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI –

LOTTO 1

La planimetrie catastali estratte dal sottoscritto CTU al Catasto Fabbricati, in data 21.11.2023 (v. allegato X) non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi, in quanto, in sede di verifica sul posto dell’immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità fisiche e/o geometriche con lo stato autorizzato, che verranno successivamente meglio descritte al punto INDAGINE AMMINISTRATIVA. Tali differenze sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa catastale (Circolare n. 2 del 09.07.2010 Prot. 36607) e necessitano la presentazione (a carico dell’aggiudicatario) di nuove planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all’Agenzia delle Entrate.

Va rilevato inoltre che il n. civico 582 di Via Pinarella riportato in planimetria risulta errato in quanto quello corretto risulta 580/C.

* * *

CONFINI- LOTTO 1

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcune potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, e che per l'immobile condominiale in oggetto esiste agli atti l'Elaborato Planimetrico prot. RA0165574 del 30.11.2005 dal quale si desume quanto segue:

- il sub 7 della particella 1136 (alloggio piano S1-T) confina al piano terra a nord con ragioni del sub 6 (alloggio stessa proprietà), e con l'esterno sugli altri lati;
- il sub 2 della particella 1136 (autorimessa piano S1) confina a ovest con ragioni del sub 3 (autorimessa stessa proprietà) a nord con area di manovra comune BCNC sub 1 a sud con l'esterno ed a est con ragioni sub 7 (abitazione stessa proprietà);

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – LOTTO 1

Alla data del sopralluogo la situazione occupazionale degli immobili risulta come segue:

- **l'alloggio al piano terra e seminterrato di cui al sub 7** è abitato dall'esecutato e dall'xxxxxx convivente. Secondo le informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano registrati contratti di locazione in corso relativi all'esecutato in oggetto. Ai fini della procedura l'immobile risulta da liberarsi al Decreto di Trasferimento.
- **il posto auto al piano seminterrato di cui al sub 2** risulta locato assieme ad altri subalterni dello stesso immobile di cui ai sub 3, 5 e 9, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo atto n. 4915 Serie 3T registrato a Cesena il 07.10.2021. La data è antecedente a quella di Trascrizione del Pignoramento (verbale di pignoramento immobili atto

giudiziario Art.6976/16.05.2023 del 28.04.2023 Rep.1115 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna) e quindi come tale opponibile alla procedura esecutiva.

Dalla copia del contratto registrato ricevuto da Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Cesena con mail pec del 22.01.2024 si rileva:

punto 2) che la durata della locazione viene convenuta in anni 4 (quattro) dal 09.09.2021 al 08.09.2025 e si rinnoverà automaticamente per anni 4 (quattro);

punto 5) il canone di locazione annuale viene convenuto in € 2.400,00(duemilaquattrocento/00) da corrispondere dalla conduttrice al locatore in n. 12 rate mensili di € 200 ciascuna scadenti il 10 di ogni mese...

Di seguito si allega copia del contratto registrato:

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Fra il Signore [redacted], nato a [redacted] (RA) il [redacted] ed ivi residente in Via Pinarella N.508/C, C.F. [redacted] (proprietario al 100 %) locatore e la Signora [redacted] nata a [redacted] (FC) il [redacted] ed ivi residente in Via Pinarella N.580/A, C.F. [redacted] conduttrice,-----

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto in appresso in deroga alle norme della L.392/78 ai sensi dell'Art.11 del D.l. 11.07.1992 N.333, convertito nella Legge 08.08.1992 N.359.-----

- 1) Il Signor [redacted] concede in locazione alla Signora [redacted] un appartamento ad uso civile abitazione non ammobiliato, sito a Cervia (RA) Via Pinarella N.580/A, al F.75, part.1136, Sub.9, Cat. Cat. A/2, Cl.2, Vani 5,5, R.C. E. 653,32 e Sub. 2, Cat. Cat. C/6, Cl.2, MQ.11, R.C. E. 58,51, Sub. 3, Cat.Cat C/6, Cl.2, MQ. 11, R.C. E.58,51, Sub. 5, Cat. Cat. C/6, Cl.2, MQ.11, R.C. E. 58,51, (garage). La conduttrice dichiara che adibirà l'immobile locato esclusivamente a propria abitazione e si impegna nei confronti del locatore a destinarlo a tale uso esclusivo, e ad abitarlo solo esclusivamente per se stessa e ai suoi familiari -----
- 2) La durata della locazione viene convenuta in anni 4 (quattro) dal 09.09.2021 al 08.09.2025 e si rinnoverà automaticamente per anni 4 (quattro)-----
- 3) Se nessuna delle parti contraenti, almeno 6 mesi prima della scadenza del secondo quadriennio del contratto, non si attiva per la procedura del rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, questo si rinnova tacitamente alle stesse condizioni per altri 4 anni.-----
- 4) La conduttrice può recedere dal contratto di locazione per gravi motivi in qualsiasi momento comunicando la data del recesso al locatore, a mezzo raccomandata A/R, con un anticipo di 3 mesi.-----
- 5) Il canone della locazione annuale viene convenuto in E. 2.400,00 (duemilaquattrocento,00) da corrispondere dalla conduttrice al locatore in N.12

Anna Pappalardo

rate mensili di E. 200,00 (duecento/00) ciascuna, scadenti il 10 di ogni mese. Sono inoltre a carico della conduttrice le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, mentre le spese per lo spurgo dei pozzetti e delle fogne, e per le pulizie delle parti comuni verranno ripartite con le altre unità immobiliari.-----

6) La conduttrice non potrà sublocare o cedere in comodato, anche parzialmente, l'immobile, né cedere il contratto, sotto pena di risoluzione ai sensi dello Art.456 C.C. essendo la locazione riservata ai solo conduttore e ai suoi familiari.-----

7) Il locatore garantisce il diritto di usufruire della scala abbinata all'appartamento al n civico 580 e la servitù al passaggio per permettere alla conduttrice ed ai suoi familiari di raggiungere l'immobile locato.-----

8) Il locatore potrà visitare l'immobile sia al fine di verificare lo stato di manutenzione, sia al fine di farlo vedere a probabili acquirenti o nuovi conduttori previo preavviso di almeno 48 ore prima per concordare la giornata.-----

9) La conduttrice dovrà lasciare l'immobile in buone condizioni, pertanto al termine della locazione dovrà restituirlo nello stesso stato in cui gli è stato consegnato.-----

10) La conduttrice si obbliga ad usare il bene locato con diligenza.-----

11) La conduttrice si impegna per sé e per gli utenti dell'appartamento sotto pena di risoluzione ai sensi dell'Art.1456 del C.C. a non recare alcun disturbo, pregiudizio o molestia al locatore e agli altri conduttori ed esonerando il locatore dalla responsabilità per danni che potranno derivare alla conduttrice stessa a terzi, nonché per i danni derivanti da fughe di gas, incendio o allagamento dovuti a sua colpa.-----

12) La conduttrice si fa carico delle spese per gli allacciamenti e per i consumi di energia elettrica, acqua e gas relativi all'appartamento locato, nonché per la tassa di raccolta dei rifiuti.-----

Handwritten signature

- 13) La conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti e, per patto espresso, le riparazioni inerenti agli impianti igienico-sanitari, idraulico, elettrico, del gas, del riscaldamento e dell'acqua calda.-----
- 14) Le spese di stesura e di registrazione del presente contratto e del suo eventuale rinnovo sono a carico del conduttore e del locatore al 50%.-----
- 15) Ogni modifica del presente contratto sarà valida ed efficace solo se avvenuta ed accettata per iscritto.-----
- 16) In caso di controversia, il Foro competente sarà quello di Ravenna. Per tutto quanto non espressamente citato nel presente contratto le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 e alle norme del C.C.-----
- 17) La conduttrice dichiara di aver ricevuto dal locatario, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile locato, N.04965-090635-2013 del 20.10.2013, valido fino al 20.10. 203 dell'Arc. Atzeni Daniela.-----
- 18) Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'Art.3 D.LGS 23 del 14.03.2011, il locatore ha esercitato l'opzione per l'imposta sostitutiva (CEDOLARE SECCA) sul presente canone di locazione; rinuncia quindi alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone inclusa la variazione ISTAT; canone che, pertanto, resterà invariato per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione. E' fatta salva la facoltà del locatore di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata dandone comunicazione alla conduttrice tramite raccomandata; in tal caso il canone di cui sopra sarà aggiornato ogni anno nella misura pari al 100% della variazione ISTAT.-----
- 19) Le parti precisano che nel caso in cui la conduttrice non avesse pagato alcuni canoni di locazione, il locatore potrà non assoggettare a tassazione l'importo non percepito.-----
- Letto, approvato e sottoscritto il 09.09.2021.-----

Ch. Panti
Atzeni Daniela

Le parti dichiarano di avere letto attentamente il presente contratto ed
approvato ai sensi degli Artt.1341 e 1342 C.C., le clausole di cui ai punti 1,
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 , 15, 16, 17, 18, 19, -----
Cervia, li 09.09.2021.-----

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicola P...'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cristina Paul'.

Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico ed alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo contratto di locazione opponibile alla procedura per quanto riguarda il posto auto di cui al sub 2, in quanto registrato in data precedente al pignoramento immobiliare. La scadenza del contratto risulta il Si considera anche ai fini estimativi l'unità immobiliari in esame, (posto auto di cui al sub 2) soggetta a contratto di locazione e quindi non disponibile al decreto di trasferimento.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale successivamente determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di XXXXXX rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /XXXXXXX- Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- Posti auto coperti (min/max) €/mq/mese 2,8/4,1

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

- Posti auto coperti (min/max) €/mq/mese 3,0;

Può conseguentemente determinarsi un ipotetico mensile/annuo del beni immobile in oggetto come segue:

canone di locazione posto auto coperto (mq 12,50 x €/mq/mese 3,0)= € 37,50

Canone mensile locativo ipotizzabile € 37,50

Canone annuo locativo ipotizzabile € 450,00

Considerando quindi che il canone mensile previsto da contratto registrato ammonta ad € 200,00 (salvo aumenti ISTAT), relativo ad un alloggio e tre posti auto coperti senza distinzione dei singoli importi delle relative unità immobiliari e che da calcolo sopra effettuato dal sottoscritto CTU il canone mensile sarebbe di € 37,50, non è possibile determinare la congruità del canone

corrisposto riferito all'unità in esame.

Fermo restando quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU si rimette comunque al Giudice per ogni decisione in merito.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' – LOTTO 1

Parti Comuni: Dall'elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni assegnati, (v. allegato X) risultano parti comuni condominiali ai beni in oggetto, lo spazio di manovra, la rampa e la corte identificati al sub 1, nonché le parti comuni stabilite per legge dall'art. 1117 c.c. e seguenti.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non stati rilevate servitù.

* * *

REGIME FISCALE – LOTTO 1

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da *persone fisiche* e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA – LOTTO 1

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare:

- **Concessione N. 34/154 del 20.02.2001** (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999): “*Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi*) rilasciato a XXXXXX XXXXXXXX.

- **DIA istrutt. 1024/F del 27.10.2009 "realizzazione di recinzione su strada";**
- **Autorizzazione passi carrai Concessione n. 3401 del 05.02.2010;**
- **CIL (comunicazione Inizio Lavori) istrutt. 864/Q1 del 30.11.2012 Prot. 52253 "Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria";**
- **ORDINANZA N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 (ordinanza di sospensione lavori);**
- **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE DI VARIANTE IN DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007 N. progressivo N. 1572/2007 del 28.11.2007(titolo edilizio non rilasciato);**

Dal confronto tra i documenti visionati e richiesti in copia, e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto, si evidenzia quanto segue:

- Il titolo edilizio Concessione N. 34/154 del 20.02.2001 (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999): "*Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi*" risulta scaduto in quanto non è mai stata comunicata la fine lavori con richiesta di abitabilità durante il periodo di validità del titolo (scadenza del titolo tre anni dal rilascio ovvero 11.05.2004);
- In data 17.05.2005 il Comune di Cervia ha emesso una Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770, conseguente ad un verbale dell'ufficio Vigilanza Edilizia del Comune del 10.03.2005 a seguito di sopralluogo eseguito il 01.03.2005 dal quale risulta che nell'immobile residenziale (intero edificio) di proprietà di XXXXXX XXXXXXX sono in corso lavori edili abusivi;
- Successivamente in data 28.11.2007 il sig. XXXXXX XXXXXXX presentava istanza di Accertamento di Conformità per opere in Variante in difformità dalla Concessione Edilizia 34/154 del 2001, (Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007) **ma detto titolo non veniva mai rilasciato** dal Comune di Cervia in quanto come si evince dal parere dell'Ufficio Istruttoria del Comune del 11.11.2008 allegato alla pratica: "si valuta per quanto di competenza che il progetto non sia conforme alle NTA del PRG vigente ed al REC."

Pertanto le uniche opere autorizzate ma con titolo scaduto, risultano quelle di cui alla

Concessione Edilizia N. 34/154 del 20.02.2001, mentre di fatto come da verifica effettuata dal sottoscritto durante il sopralluogo in sito, risultano ancora presenti quelle opere abusive evidenziate nell'Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 che si riporta integralmente in riferimento all'intero immobile:

Piano Seminterrato: 1) La prevista rampa con accesso al locale autorimessa da realizzarsi nel versante sud del fabbricato è stata realizzata nel versante est al centro del fabbricato con una apertura di ml 3,03 ed una altezza di ml 2,20. 2) all'interno dell'autorimessa sono stati realizzati dei locali con tramezzature interne allo stato grezzo, forniti di predisposizioni per impianti tecnologici, fra i quali uno con predisposizione per allacciamenti per la realizzazione di un bagno 3) nella facciata est del fabbricato, versante sud sono state realizzate due nuove finestre di riscontro ad una sola concessionata; 4) La prevista scala esterna di accesso al piano primo è stata realizzata nel versante nord est del fabbricato e non al centro del versante est del fabbricato come da concessione 5) nel versante sud del fabbricato dove era previsto l'accesso al piano sopracitato, è stata realizzata una parete in muratura e realizzata una finestra.

Piano Terra: 1) nel versante nord ovest del fabbricato del fabbricato il previsto balcone con scala di accesso a servizio di un locale letto, contraddistinto negli allegati grafici con simbolo 10, è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. Sempre nello stesso locale letto la prevista porta di accesso al balcone è stata realizzata nella parete esterna lato ovest anziché nord 2) nel versante sud ovest del fabbricato a servizio di un locale letto il balcone è stato realizzato ampliato rispetto al concessionato inoltre non è stata realizzata la scala di accesso a quest'ultimo. 3) nel locale cucina, contraddistinto negli allegati grafici con il simbolo 2, posto sul versante sud del fabbricato è stato realizzato un nuovo locale bagno con apertura di una finestra, non concessionato; 4) nel versante est del fabbricato, al centro lungo il balcone è stata realizzata una passerella in muratura con gradini di risulta alla sottostante rampa. 5) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato risulta di dimensioni inferiori al

concessionato.

Piano Primo: 1) nel versante sud ovest del fabbricato è stato realizzato un balcone a servizio del locale letto, contraddistinto negli allegati con il simbolo 12, a prolungamento del balcone concessionato presente nel versante sud. 2) nel versante nord ovest del fabbricato, in aderenza al locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il n.17, il previsto balcone con porta di accesso è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. 3) agli estremi del versante est del fabbricato, lato sud e nord, sono state realizzate due finestre non concessionate. 4) nel locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 14, non è stata realizzata la parete divisoria con il locale soggiorno. 5) nel locale servizio, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 16, non è stata realizzata la parete divisoria con il soggiorno. 6) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato, risulta di dimensioni inferiori al concessionato.

Piano Copertura: 1) Nel suddetto piano sono stati realizzati, con tramezzi in muratura, nuovi locali pavimentati, forniti di infissi, e predisposizioni per gli impianti tecnologici, fra i quali un locale bagno che ne fanno prefigurare un reparto notte a servizio del sottostante piano abitativo. I locali ricavati per tutta l'estensione della copertura comportano un ampliamento di quest'ultima in quanto, da una attenta osservazione, il piano in esame risulta in linea con i parapetti dei balconi sottostanti del fabbricato. Si precisa che nel piano copertura del fabbricato sono stati realizzati due reparti notte indipendenti (verso nord e sud del piano copertura) a servizio delle rispettive unità abitative sottostanti. Ad oggi fra le due botole delle rispettive unità abitative ed il piano primo sottostante non è presente alcun collegamento.

Agli atti risulta anche un ulteriore verbale di constatazione della Polizia Edilizia, del 20.11.2012, conseguente ad un controllo per verificare lo stato di fatto del fabbricato in riscontro all'ultimo precedente autorizzativo Concessione Edilizia n. 34/154 del 30.02.2001 e ad una istanza di Sanatoria n. 1238/J del 28.11.2007 (permesso di costruire in sanatoria con opere di adeguamento e di completamento da realizzare in fabbricato residenziale, con correzione del 28.12.2010), dal quale si rileva quanto segue:

“i piani seminterrato, terra e primo si presentano sostanzialmente ultimati ed in uso sulla base architettonica già rilevata in occasione dei precedenti sopralluoghi, mentre restano da eseguirsi opere di finitura relativi alla posa di ringhiere laterali alla scala esterna di accesso al piano e opere di sistemazione dell’area esterna e della rampa all’interrato.

Sul versante ovest del lotto è ancora in essere quello che, sulla base degli accertamenti passati, si presentava essere originariamente prefabbricato in metallo ad uso baracca di cantiere, per l’edificazione del fabbricato così come è ancora in essere sul lotto, seppur leggermente traslata verso sud rispetto ai precedenti accertamenti, l’originaria gru di cantiere.

*In riscontro agli elaborati grafici allegati alla summenzionata istanza di sanatoria al 10.11.2010 si rappresenta che al **piano sottostrada** le previste modifiche di demolizione e rifacimento dei tramezzi divisorii dei “posti auto” versante est, non sono state eseguite (v. elaborati grafici allegati all’istanza 1238/J/2007); **al piano terra** la prevista scala esterna di collegamento con il piano primo da realizzarsi sul versante sud-est del fabbricato non è stata realizzata (v. elaborati grafici allegati all’istanza 1238/J/2007); **al piano primo** le previste modifiche di tramezzi ai due locali bagno preesistenti, in essere nel versante ovest del piano per l’ampliamento degli stessi non sono state eseguite, mentre è stato realizzato il previsto tramezzo divisorio fra il locale soggiorno-pranzo ed un locale camera nell’unità abitativa versante sud del piano (v. elaborati grafici allegati all’istanza 1238/J/2007). Inoltre nel balcone posto sul versante sud-ovest del piano è stato realizzato un non previsto tamponamento con infissi in metallo e vetro, semiaperto al momento dell’accertamento, atto a creare veranda chiusa priva di arredi; **al piano secondo** (sottotetto) come già rilevato in occasione dei precedenti accessi al fabbricato, le previste botole di accesso al piano sono state tamponate, rendendolo di fatto inaccessibili. Non è stato quindi possibile verificarne lo stato di fatto. Dall’esterno è comunque visibile, sui suoi versanti est ed ovest, il persistere dei parapetti in parte in metallo ed in parte in muratura a delimitazione di quelle che sulla carta dovrebbero essere pensiline”*

Dalla verifica di sopralluogo in sito effettuata dal sottoscritto CTU, si conferma relativamente agli immobili in oggetto del Lotto 1, quanto riportato nell'Ordinanza di Sospensione Lavori del 2005 e nel verbale della Vigilanza Edilizia del Comune di Cervia del 2012, pertanto le opere difformi rispetto al titolo edilizio (CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 ora scaduto) dovranno essere regolarizzate con la presentazione di nuova pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente, ai sensi dell'art. 17 L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 e s.m.i. con la corresponsione di sanzione pari all'aumento del doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, oltre a spese tecniche di redazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, oltre ai costi di aggiornamento catastale e presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO – LOTTO 1

Gli immobili risultano privi di idoneità all'uso in quanto il titolo edilizio in forza del quale sono stati realizzati CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 risulta scaduto senza che sia mai stata presentata fine lavori e richiesta di agibilità. Come detto al punto precedente, **sarà cura dell'aggiudicatario presentare una nuova istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità** successivamente alla conclusione della pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente (vedi punto precedente).

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO – LOTTO 1

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTO 1

STRUTTURA PORTANTE:

L'edificio condominiale di cui il compendio in oggetto fa parte, ha struttura portante in cemento armato gettato in opera. I solai intermedi sono in latero cemento così come il solaio di copertura.

L'interrato ha struttura portante in cemento armato gettato in opera.

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato X)

Le pareti esterne, dell'edificio condominiale sono finite ad intonaco civile ma prive di pittura.

Gli infissi esterni degli alloggi del condominio sono in legno mordenzato color noce con vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC colore verde.

I parapetti dei balconi sono in parte in muratura (di cui parte muratura faccia a vista e parte intonacata) e in parte in metallo a barre verticali di colore nero/canna di fucile.

Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole tipo "portoghesi" e le lattonerie di grondaie e pluviali sono in rame.

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in discreto stato di manutenzione.

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato X)

Le finiture interne dell'alloggio sono in discreto stato di manutenzione, e si possono sintetizzare come segue:

- pavimenti in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica di formato 30x30 colore chiaro posati in diagonale con fuga.
- Pareti interne e soffitti con finitura ad intonaco tinteggiate di colore chiaro;
- Bagni con rivestimenti in ceramica, sanitari a terra, nel bagno principale è presente la vasca mentre nel bagno secondario la doccia;
- Porte interne in legno tamburato mordenzate color noce;

IMPIANTI

L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente. Il quadro elettrico generale con interruttore salvavita è presente all'interno dell'alloggio;

Impianto di riscaldamento. Attraverso caldaia a gas metano posta in un balcone esterno per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dei termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente.

Impianto gas cucina. Cucina dotata di impianto a gas per la cottura.

Impianto citofonico. Presente.

Impianto di raffrescamento: presente con split interno zona notte

Impianto TV e SAT. Esistente per la ricezione dei canali TV installata in copertura;

Scarico della lavatrice presente in un balcone esterno

I locali servizio annessi all'abitazione e posti al piano seminterrato e da esso accessibili, hanno pavimenti in ceramica formato 30x30 montati allineati con fuga, pareti intonacate e verniciate di colore chiaro, predisposizione di bagno con rivestimento ceramico alle pareti, porte in legno tamburato mordenzate color noce, impianto elettrico funzionante con placche a muro montate.

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 1

L'immobile in oggetto fa parte di un "mini condominio" che non risulta legalmente costituito in quanto composto da sole quattro unità residenziali.

Di fatto non ci sono spese condominiali rilevanti in quanto non ci sono parti comuni se non la rampa di accesso all'interrato e l'illuminazione esterna mentre gli ingressi sono tutti privati.

2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare che riportai seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 2.350,00 a valore max €/mq. 3.500,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 2.500,00.

- posti auto coperti stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 940,00 a valore max €/mq. 1.400,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 1.000,00.

* * *

DEPREZZAMENTI – LOTTO 1

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, visto che l'immobile può ritenersi compreso nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, a tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno non applicare alcun deprezzamento.
- Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel caso di procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerando che l'alloggio di cui al sub 7 è abitato dall'esecutato (da liberarsi al decreto di trasferimento) mentre il posto auto al piano seminterrato di cui al sub 2 risulta locato si ritiene opportuno applicare una detrazione del 10% del valore;.
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche

per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore;

- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale dell'immobile, viene valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento pari al ad € 25.000,00 del valore per le spese tecniche, pratiche edilizie e catastali e pagamenti di sanzioni.

* * *

CONTEGGI DI STIMA – LOTTO 1

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto, viene pertanto determinato come segue:

a) ALLOGGIO (piano terra, e servizi piano interrato)

mq. 144,61 €/mq 2.500,00= € 361.525,00,00

b) Posto auto coperto (piano semnterrato)

mq. 12,50 €/mq 1.000,00= € 12.500,00

CONTEGGI DI STIMA € 374.025,00

- Detrazione per stato di possesso del bene (-10%) € - 37.402,50

restano € 336.622,50

- Detrazione per assenza di garanzie per vizi e
per le modalità di vendita del bene (-10%) € - 33.662,25

restano € 302.960,25

- Detrazioni spese tecniche e regolarizzazione immobile € - 25.000,00

restano € 277.960,25

Valore dell'immobile arrotondato per eccesso € **278.000,00**

(valore di mercato della piena proprietà base d'asta da inserire nel bando € 278.000,00

(duecentosettantottomila/00)

* * *

LOTTO N. 2

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale sito in Comune di Cervia via Pinarella 580/B:

- **residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 6 Piano S1-T;**
- **autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 5 Piano S1;**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO 2

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dall'intera proprietà di appartamento al piano terra con accesso indipendente, oltre a due locali di servizio e ad un bagno al piano interrato e ad una autorimessa sempre al piano interrato, di edificio condominiale ad uso residenziale sito in Comune di Cervia, località Tagliata, via Pinarella 580/B. La corte esterna risulta comune a tutte le unità immobiliari dell'immobile.

L'edificio condominiale che comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è inserito su area edificata in fregio alla pubblica via a poca distanza dal mare (600 mt circa) ed ha n. due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto.

L'appartamento al piano terra con annessi servizi al piano seminterrato risulta così composto: balcone esterno ad angolo (nord-est) sopraelevato di circa cm 90 rispetto al piano di calpestio dell'area esterna ed accessibile da scala esterna, locale soggiorno pranzo con angolo cottura, (in una porzione dello stesso è stata realizzata una parete in cartongesso per la creazione di una stanza uso studio) disimpegno di distribuzione, due stanze da letto, ed un bagno. Una stanza da letto usufruisce di un balcone rettangolare sul lato ovest mentre dall'altra stanza da letto si accede ad un balcone avente forma semicircolare sul lato ovest.

Dalla rampa centrale si accede al piano seminterrato dove trovano collocazione due ambienti ad uso servizio aventi altezza interna di cm 238 ed un bagno. Sempre al piano seminterrato si trova il

posto auto pertinenziale all'alloggio sopra descritto di cui al sub 5 della particella 1136.

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

ALLOGGIO

(alloggio P.T°) mq.73,80x100%= mq. 73,80

(balconi P.T.): mq. 48,80 x 50%= mq. 24,40

(servizi Piano seminterrato) mq. 45,95 x 50%= mq. 22,97

TOTALE SUP COMMERCIALE alloggio MQ. 121,17

POSTO AUTO

(posto auto p. seminterrato) mq. 12,50 x 50%= mq. 6,25

TOTALE SUP COMMERCIALE MQ. 127,42

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie agli atti che necessitano, come meglio esplicitato nella sezione Indagine Amministrativa, di legittimazione tramite la presentazione di un titolo a sanatoria e la corresponsione della relativa oblazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 2

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (v. allegato X):

- intestati a **XXXXXX XXXXXXXX (C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX)** natx a XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, Proprietà 1/1;
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 6 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 4,5 vani – Superficie catastale totale 94 mq (totale escluse aree scoperte mq. 84)- Rendita Euro 534,53 - Via Pinarella 582 Piano S1-T;*
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 5, Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie*

catastale totale 12 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;

- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 1, BCNC (spazio di manovra, rampa,corte) a tutti i sub, Via Pinarella 582 Piano S1-T;*

* * *

CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI –

LOTTO 2

La planimetrie catastali estratte dal sottoscritto CTU al Catasto Fabbricati, in data 21.11.2023 (v. allegato X) non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi, in quanto, in sede di verifica sul posto dell'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità fisiche e/o geometriche con lo stato autorizzato, che verranno successivamente meglio descritte al punto INDAGINE AMMINISTRATIVA. Tali differenze sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa catastale (Circolare n. 2 del 09.07.2010 Prot. 36607) e necessitano la presentazione (a carico dell'aggiudicatario) di nuove planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all'Agenzia delle Entrate.

Va rilevato inoltre che il n. civico 582 di Via Pinarella riportato in planimetria risulta errato in quanto quello corretto risulta 580/B.

* * *

CONFINI- LOTTO 2

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcune potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, e che per l'immobile condominiale in oggetto esiste agli atti l'Elaborato Planimetrico prot. RA0165574 del 30.11.2005 dal quale si desume quanto segue:

- il sub 6 della particella 1136 (alloggio pianoS1-T) confina al piano terra a sud con ragioni del sub 7 (alloggio stessa proprietà),e con l'esterno sugli altri lati;
- il sub 5 della particella 1136 (autorimessa piano S1) confina a ovest con ragioni del sub 4 (autorimessa

stessa proprietà) a sud con area di manovra comune BCNC sub 1 a nord con l'esterno ed a est con ragioni sub 6 (abitazione stessa proprietà);

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – LOTTO 2

Alla data del sopralluogo la situazione occupazionale degli immobili risulta come segue:

- **l'alloggio al piano terra di cui al sub 6 (ad esclusione del piano seminterrato)** risulta locato, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo atto n. 1242 Serie 3T registrato a Cesena il 03.03.2017. La data è antecedente a quella di Trascrizione del Pignoramento (verbale di pignoramento immobili atto giudiziario Art.6976/16.05.2023 del 28.04.2023 Rep.1115 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna) e quindi come tale opponibile alla procedura esecutiva.

Alla data del sopralluogo del sottoscritto CTU l'immobile ad uso abitazione di cui al sub 6 (ad esclusione del seminterrato ad uso servizi non compreso nel contratto e che di fatto risulta utilizzato dall'esecutato) risulta abitato dal conduttore.

Dalla copia del contratto registrato ricevuto da Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Cesena con mail pec del 22.01.2024 si rileva quanto segue:

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del Comma 1, art. 2 Legge 431/1998, in anni 4 con decorrenza dal 07.02.2017 e scadenza 06.02.2021. Tale durata si protrarrà automaticamente per un periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile ad usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della L.431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

...

6. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 4.800,00 annuali (quattromilaottocento/00) ovvero in 12 rate

mensili anticipate di euro 400,00 (quattrocento/00) da versare alla parte locatrice entro il giorno 15 di ogni mese.

Di seguito si riporta il contratto di locazione ricevuto da Agenzia Entrate ufficio Territoriale di Cesena:



UNICO OPERA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

N. 1262/3 T
D 3 MAR. 2017

TRA:

il Sig.re I [redacted], nato a Cervia (RA) il [redacted], C.F. [redacted], residente in Cervia (RA) Via Pinarella n. 580/c, di seguito denominata parte Locatrice

E:

il Sig.ra [redacted] nato in [redacted] (EE) il [redacted], C.F.: [redacted], residente a Cesena (FC) in [redacted], di seguito denominato parte Conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare ad uso abitazione, composta da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due camere da letto, bagno e tre balconi al piano rialzato. L'immobile viene consegnato semi arredato, cucina completa, zona giorno con due divani e parete attrezzata, camera da letto matrimoniale e singola complete di solo armadio, bagno con box doccia e lavatrice. Sito in **CERVIA (RA) VIA PINARELLA N° 580, INT. B** - di fabbricato condominiale:

- foglio 75 subalterno 6 particella numeratore 1136 categoria A/2 rendita catastale Euro

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: PRESENTE E A NORMA

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 07/02/2017 e scadenza il 06/02/2021

Ambr. B. P. P.
Bianchi N. S.

1
Cesena [redacted]

Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice

la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

5. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno TRE mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

6. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 4.800,00 annuali (Euroquattromilaottocento/00) ovvero in n. 12 rate mensili anticipate di euro 400,00 (euroquattrocento/00) da versare alla parte locatrice entro il giorno 15 di ogni mese.

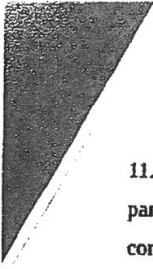
7. ONERI ACCESSORI. Sono interamente a carico della parte conduttrice come d'accordi, le spese relative al servizio di riscaldamento, gas, luce, la tassa per la rimozione dei rifiuti e i costi di manutenzione e revisione della caldaia, a carico della parte locatrice le spese condominiali.

8. MOROSITA'. Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 costituisce motivo di risoluzione del contratto.

9. GARANZIA. A garanzia, di tipo deposito cauzionale, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice ha corrisposto alla parte locatrice la somma di Euro 1200,00 (euromilleduecento/00) corrispondenti a 3 mensilità a mezzo assegno bancario, già consegnato con precedente contratto registrato in data 19/02/2016 al n° 001228 e risolto, con scadenza naturale, in data 07/02/2017, per cambio tipologia contrattuale. La seguente garanzia non è imputabile in conto canoni e verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.

10. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa e' tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonche' le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. . Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima e' tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

Beaulieu No. Lumbi Bto
partito



11. **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO.** E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

12. **REGOLAMENTO CONDOMINIALE.** La parte conduttrice e' obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

13. **VISITA DEI LOCALI.** La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione previa richiesta e motivandone le ragioni. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

14. **ESONERO DA RESPONSABILITA'.** La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo all'interno dell'immobile.

15. **Il presente contratto rispetta l'art. 3 del D.L. 23 del 14 marzo 2011. (CEDOLARE SECCA)**

16. **ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

17. **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

18. **RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

19. **Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relative alla attestazione di prestazione energetica dell'immobile.**

Beardi N. Luni R/10

Letto, approvato e sottoscritto.

CESENA, 07/02/2017

La parte locatrice Luigi Bello

La parte conduttrice Berni R

A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 del presente contratto.

La parte locatrice Luigi Bello

La parte conduttrice Berni R

Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico ed alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo contratto di locazione opponibile alla procedura per quanto riguarda l'alloggio di cui al sub 6, in quanto registrato in data precedente al pignoramento immobiliare. La scadenza del contratto, considerando la proroga automatica come stabilito al punto 4, sarà il 05.02.2025 (4 anni dalla scadenza stabilita del 06.02.2021). Si considera anche ai fini estimativi l'unità immobiliari in esame di cui al sub 6 soggetta a contratto di locazione e quindi non disponibile al decreto di trasferimento.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale successivamente determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- abitazioni civili, stato conservativo normale (min/max) €/mq/mese 6,8/10,1

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

- abitazioni civili, stato conservativo normale €/mq/mese 7,0 €/mq/mese;

Può conseguentemente determinarsi un ipotetico mensile/annuo del beni immobile in oggetto come segue:

canone di locazione abitazione civile (mq 73,80 x €/mq/mese 7,0)= € 516,00

Canone mensile locativo ipotizzabile € 516,00

Canone annuo locativo ipotizzabile € 6.192,00

Considerando quindi che il canone mensile previsto da contratto registrato ammonta ad €400,00 (salvo aumenti ISTAT), relativo all'alloggio di cui al sub 6 (con esclusione del piano seminterrato) e che da calcolo sopra effettuato dal sottoscritto CTU il canone mensile sarebbe di € 516,00, è

possibile affermare che il canone corrisposto riferito all'unità in esame non è congruo.

Fermo restando quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU si rimette comunque al Giudice per ogni decisione in merito.

- **il posto auto al piano seminterrato di cui al sub 5** risulta locato assieme ad altri subalterni dello stesso immobile di cui ai sub 3, 2 e 9, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo atto n. 4915 Serie 3T registrato a Cesena il 07.10.2021. La data è antecedente a quella di Trascrizione del Pignoramento (verbale di pignoramento immobili atto giudiziario Art.6976/16.05.2023 del 28.04.2023 Rep.1115 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna) e quindi come tale opponibile alla procedura esecutiva.

Dalla copia del contratto registrato ricevuto da Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Cesena con mail pec del 22.01.2024 si rileva:

punto 2) che la durata della locazione viene convenuta in anni 4 (quattro) dal 09.09.2021 al 08.09.2025 e si rinnoverà automaticamente per anni 4 (quattro);

punto 5) il canone di locazione annuale viene convenuto in € 2.400,00(duemilaquattrocento/00) da corrispondere dalla conduttrice al locatore in n. 12 rate mensili di € 200 ciascuna scadenti il 10 di ogni mese...

Di seguito si allega copia del contratto registrato:

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Fra il Signore [redacted], nato a [redacted] (RA) il [redacted] ed ivi residente in Via Pinarella N.508/C, C.F. [redacted] (proprietario al 100 %) locatore e la Signora [redacted] nata a [redacted] (FC) il [redacted] ed ivi residente in Via Pinarella N.580/A, C.F. [redacted] conduttrice,-----

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto in appresso in deroga alle norme della L.392/78 ai sensi dell'Art.11 del D.l. 11.07.1992 N.333, convertito nella Legge 08.08.1992 N.359.-----

- 1) Il Signor [redacted] concede in locazione alla Signora [redacted] un appartamento ad uso civile abitazione non ammobiliato, sito a Cervia (RA) Via Pinarella N.580/A, al F.75, part.1136, Sub.9, Cat. Cat. A/2, Cl.2, Vani 5,5, R.C. E. 653,32 e Sub. 2, Cat. Cat. C/6, Cl.2, MQ.11, R.C. E. 58,51, Sub. 3, Cat.Cat C/6, Cl.2, MQ. 11, R.C. E.58,51, Sub. 5, Cat. Cat. C/6, Cl.2, MQ.11, R.C. E. 58,51, (garage). La conduttrice dichiara che adibirà l'immobile locato esclusivamente a propria abitazione e si impegna nei confronti del locatore a destinarlo a tale uso esclusivo, e ad abitarlo solo esclusivamente per se stessa e ai suoi familiari -----
- 2) La durata della locazione viene convenuta in anni 4 (quattro) dal 09.09.2021 al 08.09.2025 e si rinnoverà automaticamente per anni 4 (quattro)-----
- 3) Se nessuna delle parti contraenti, almeno 6 mesi prima della scadenza del secondo quadriennio del contratto, non si attiva per la procedura del rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, questo si rinnova tacitamente alle stesse condizioni per altri 4 anni.-----
- 4) La conduttrice può recedere dal contratto di locazione per gravi motivi in qualsiasi momento comunicando la data del recesso al locatore, a mezzo raccomandata A/R, con un anticipo di 3 mesi.-----
- 5) Il canone della locazione annuale viene convenuto in E. 2.400,00 (duemilaquattrocento,00) da corrispondere dalla conduttrice al locatore in N.12

Anna Pappalardo

rate mensili di E. 200,00 (duecento/00) ciascuna, scadenti il 10 di ogni mese. Sono inoltre a carico della conduttrice le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, mentre le spese per lo spurgo dei pozzetti e delle fogne, e per le pulizie delle parti comuni verranno ripartite con le altre unità immobiliari.-----

6) La conduttrice non potrà sublocare o cedere in comodato, anche parzialmente, l'immobile, né cedere il contratto, sotto pena di risoluzione ai sensi dello Art.456 C.C. essendo la locazione riservata ai solo conduttore e ai suoi familiari.-----

7) Il locatore garantisce il diritto di usufruire della scala abbinata all'appartamento al n civico 580 e la servitù al passaggio per permettere alla conduttrice ed ai suoi familiari di raggiungere l'immobile locato.-----

8) Il locatore potrà visitare l'immobile sia al fine di verificare lo stato di manutenzione, sia al fine di farlo vedere a probabili acquirenti o nuovi conduttori previo preavviso di almeno 48 ore prima per concordare la giornata.-----

9) La conduttrice dovrà lasciare l'immobile in buone condizioni, pertanto al termine della locazione dovrà restituirlo nello stesso stato in cui gli è stato consegnato.-----

10) La conduttrice si obbliga ad usare il bene locato con diligenza.-----

11) La conduttrice si impegna per sé e per gli utenti dell'appartamento sotto pena di risoluzione ai sensi dell'Art.1456 del C.C. a non recare alcun disturbo, pregiudizio o molestia al locatore e agli altri conduttori ed esonerando il locatore dalla responsabilità per danni che potranno derivare alla conduttrice stessa a terzi, nonché per i danni derivanti da fughe di gas, incendio o allagamento dovuti a sua colpa.-----

12) La conduttrice si fa carico delle spese per gli allacciamenti e per i consumi di energia elettrica, acqua e gas relativi all'appartamento locato, nonché per la tassa di raccolta dei rifiuti.-----

Handwritten signature

- 13) La conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti e, per patto espresso, le riparazioni inerenti agli impianti igienico-sanitari, idraulico, elettrico, del gas, del riscaldamento e dell'acqua calda.-----
- 14) Le spese di stesura e di registrazione del presente contratto e del suo eventuale rinnovo sono a carico del conduttore e del locatore al 50%.-----
- 15) Ogni modifica del presente contratto sarà valida ed efficace solo se avvenuta ed accettata per iscritto.-----
- 16) In caso di controversia, il Foro competente sarà quello di Ravenna. Per tutto quanto non espressamente citato nel presente contratto le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 e alle norme del C.C.-----
- 17) La conduttrice dichiara di aver ricevuto dal locatario, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile locato, N.04965-090635-2013 del 20.10.2013, valido fino al 20.10. 203 dell'Arc. Atzeni Daniela.-----
- 18) Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'Art.3 D.LGS 23 del 14.03.2011, il locatore ha esercitato l'opzione per l'imposta sostitutiva (CEDOLARE SECCA) sul presente canone di locazione; rinuncia quindi alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone inclusa la variazione ISTAT; canone che, pertanto, resterà invariato per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione. E' fatta salva la facoltà del locatore di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata dandone comunicazione alla conduttrice tramite raccomandata; in tal caso il canone di cui sopra sarà aggiornato ogni anno nella misura pari al 100% della variazione ISTAT.-----
- 19) Le parti precisano che nel caso in cui la conduttrice non avesse pagato alcuni canoni di locazione, il locatore potrà non assoggettare a tassazione l'importo non percepito.-----
- Letto, approvato e sottoscritto il 09.09.2021.-----

Ch. Panti
Atzeni Daniela

Le parti dichiarano di avere letto attentamente il presente contratto ed
approvato ai sensi degli Artt.1341 e 1342 C.C., le clausole di cui ai punti 1,
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 , 15, 16, 17, 18, 19, -----
Cervia, li 09.09.2021.-----

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicola P...'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cristina Paul'.

Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico ed alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo contratto di locazione opponibile alla procedura per quanto riguarda il posto auto di cui al sub 3, in quanto registrato in data precedente al pignoramento immobiliare. La scadenza prevista del contratto è 08.09.2025. Si considera anche ai fini estimativi l'unità immobiliare in esame, (posto auto di cui al sub 3) soggetta a contratto di locazione e quindi non disponibile al decreto di trasferimento.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale successivamente determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- Posti auto coperti (min/max) €/mq/mese 2,8/4,1

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

- Posti auto coperti (min/max) €/mq/mese 3,0;

Può conseguentemente determinarsi un ipotetico mensile/annuo del beni immobile in oggetto come segue:

canone di locazione posto auto coperto (mq 12,50 x €/mq/mese 3,0)= € 37,50

Canone mensile locativo ipotizzabile € 37,50

Canone annuo locativo ipotizzabile € 450,00

Considerando quindi che il canone mensile previsto da contratto registrato ammonta ad € 200,00 (salvo aumenti ISTAT), relativo ad un alloggio e tre posti auto coperti senza distinzione dei singoli importi delle relative unità immobiliari e che da calcolo sopra effettuato dal sottoscritto CTU il canone mensile sarebbe di € 37,50, non è possibile determinare la congruità del canone

corrisposto riferito all'unità in esame.

Fermo restando quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU si rimette comunque al Giudice per ogni decisione in merito.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' – LOTTO 2

Parti Comuni: Dall'elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni assegnati, (v. allegato X) risultano parti comuni condominiali ai beni in oggetto, lo spazio di manovra, la rampa e la corte identificati al sub 1, nonché le parti comuni stabilite per legge dall'art. 1117 c.c. e seguenti.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non stati rilevate servitù.

* * *

REGIME FISCALE – LOTTO 2

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da *persone fisiche* e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA – LOTTO 2

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare :

- **Concessione N. 34/154 del 20.02.2001** (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999):
"Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi) rilasciato a XXXXXX
XXXXXXX.

- **DIA istrutt. 1024/F del 27.10.2009 "realizzazione di recinzione su strada";**
- **Autorizzazione passi carrai Concessione n. 3401 del 05.02.2010;**
- **CIL (comunicazione Inizio Lavori) istrutt. 864/Q1 del 30.11.2012 Prot. 52253 "Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria";**
- **ORDINANZA N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 (ordinanza di sospensione lavori);**
- **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE DI VARIANTE IN DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007 N. progressivo N. 1572/2007 del 28.11.2007(titolo edilizio non rilasciato);**

Dal confronto tra i documenti visionati e richiesti in copia, e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto, si evidenzia quanto segue:

- Il titolo edilizio Concessione N. 34/154 del 20.02.2001 (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999): "*Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi*" risulta scaduto in quanto non è mai stata comunicata la fine lavori con richiesta di abitabilità durante il periodo di validità del titolo (scadenza del titolo tre anni dal rilascio ovvero 11.05.2004);
- In data 17.05.2005 il Comune di Cervia ha emesso una Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770, conseguente ad un verbale dell'ufficio Vigilanza Edilizia del Comune del 10.03.2005 a seguito di sopralluogo eseguito il 01.03.2005 dal quale risulta che nell'immobile residenziale (intero edificio) di proprietà di XXXXXX XXXXXX sono in corso lavori edili abusivi;
- Successivamente in data 28.11.2007 il sig. XXXXXX XXXXXX presentava istanza di Accertamento di Conformità per opere in Variante in difformità dalla Concessione Edilizia 34/154 del 2001, (Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007) **ma detto titolo non veniva mai rilasciato** dal Comune di Cervia in quanto come si evince dal parere dell'Ufficio Istruttoria del Comune del 11.11.2008 allegato alla pratica: "si valuta per quanto di competenza che il progetto non sia conforme alle NTA del PRG vigente ed al REC."

Pertanto le uniche opere autorizzate ma con titolo scaduto, risultano quelle di cui alla Concessione Edilizia N. 34/154 del 20.02.2001, mentre di fatto come da verifica effettuata

dal sottoscritto durante il sopralluogo in sito, risultano ancora presenti quelle opere abusive evidenziate nell'Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 che si riporta integralmente in riferimento all'intero immobile:

Piano Seminterrato: 1) La prevista rampa con accesso al locale autorimessa da realizzarsi nel versante sud del fabbricato è stata realizzata nel versante est al centro del fabbricato con una apertura di ml 3,03 ed una altezza di ml 2,20. 2) all'interno dell'autorimessa sono stati realizzati dei locali con tramezzature interne allo stato grezzo, forniti di predisposizioni per impianti tecnologici, fra i quali uno con predisposizione per allacciamenti per la realizzazione di un bagno 3) nella facciata est del fabbricato, versante sud sono state realizzate due nuove finestre di riscontro ad una sola concessionata; 4) La prevista scala esterna di accesso al piano primo è stata realizzata nel versante nord est del fabbricato e non al centro del versante est del fabbricato come da concessione 5) nel versante sud del fabbricato dove era previsto l'accesso al piano sopracitato, è stata realizzata una parete in muratura e realizzata una finestra.

Piano Terra: 1) nel versante nord ovest del fabbricato del fabbricato il previsto balcone con scala di accesso a servizio di un locale letto, contraddistinto negli allegati grafici con simbolo 10, è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. Sempre nello stesso locale letto la prevista porta di accesso al balcone è stata realizzata nella parete esterna lato ovest anziché nord 2) nel versante sud ovest del fabbricato a servizio di un locale letto il balcone è stato realizzato ampliato rispetto al concessionato inoltre non è stata realizzata la scala di accesso a quest'ultimo. 3) nel locale cucina, contraddistinto negli allegati grafici con il simbolo 2, posto sul versante sud del fabbricato è stato realizzato un nuovo locale bagno con apertura di una finestra, non concessionato; 4) nel versante est del fabbricato, al centro lungo il balcone è stata realizzata una passerella in muratura con gradini di risulta alla sottostante rampa. 5) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato risulta di dimensioni inferiori al concessionato.

Piano Primo: 1) nel versante sud ovest del fabbricato è stato realizzato un balcone a servizio del locale letto, contraddistinto negli allegati con il simbolo 12, a prolungamento del balcone concessionato presente nel versante sud. 2) nel versante nord ovest del fabbricato, in aderenza al locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il n.17, il previsto balcone con porta di accesso è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. 3) agli estremi del versante est del fabbricato, lato sud e nord, sono state realizzate due finestre non concessionate. 4) nel locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 14, non è stata realizzata la parete divisoria con il locale soggiorno. 5) nel locale servizio, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 16, non è stata realizzata la parete divisoria con il soggiorno. 6) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato, risulta di dimensioni inferiori al concessionato.

Piano Copertura: 1) Nel suddetto piano sono stati realizzati, con tramezzi in muratura, nuovi locali pavimentati, forniti di infissi, e predisposizioni per gli impianti tecnologici, fra i quali un locale bagno che ne fanno prefigurare un reparto notte a servizio del sottostante piano abitativo. I locali ricavati per tutta l'estensione della copertura comportano un ampliamento di quest'ultima in quanto, da una attenta osservazione, il piano in esame risulta in linea con i parapetti dei balconi sottostanti del fabbricato. Si precisa che nel piano copertura del fabbricato sono stati realizzati due reparti notte indipendenti (verso nord e sud del piano copertura) a servizio delle rispettive unità abitative sottostanti. Ad oggi fra le due botole delle rispettive unità abitative ed il piano primo sottostante non è presente alcun collegamento.

Agli atti risulta anche un ulteriore verbale di constatazione della Polizia Edilizia, del 20.11.2012, conseguente ad un controllo per verificare lo stato di fatto del fabbricato in riscontro all'ultimo precedente autorizzativo Concessione Edilizia n. 34/154 del 30.02.2001 e ad una istanza di Sanatoria n. 1238/J del 28.11.2007 (permesso di costruire in sanatoria con opere di adeguamento e di completamento da realizzare in fabbricato residenziale, con correzione del 28.12.2010), dal quale si rileva quanto segue:

"i piani seminterrato, terra e primo si presentano sostanzialmente ultimati ed in uso sulla base

architettonica già rilevata in occasione dei precedenti sopralluoghi, mentre restano da eseguirsi opere di finitura relativi alla posa di ringhiere laterali alla scala esterna di accesso al piano e opere di sistemazione dell'area esterna e della rampa all'interrato.

Sul versante ovest del lotto è ancora in essere quello che, sulla base degli accertamenti passati, si presentava essere originariamente prefabbricato in metallo ad uso baracca di cantiere, per l'edificazione del fabbricato così come è ancora in essere sul lotto, seppur leggermente traslata verso sud rispetto ai precedenti accertamenti, l'originaria gru di cantiere.

In riscontro agli elaborati grafici allegati alla summenzionata istanza di sanatoria al 10.11.2010 si rappresenta che al **piano sottostrada** le previste modifiche di demolizione e rifacimento dei tramezzi divisori dei "posti auto" versante est, non sono state eseguite (v. elaborati grafici allegati all'istanza 1238/J/2007); **al piano terra** la prevista scala esterna di collegamento con il piano primo da realizzarsi sul versante sud-est del fabbricato non è stata realizzata (v. elaborati grafici allegati all'istanza 1238/J/2007); **al piano primo** le previste modifiche di tramezzi ai due locali bagno preesistenti, in essere nel versante ovest del piano per l'ampliamento degli stessi non sono state eseguite, mentre è stato realizzato il previsto tramezzo divisorio fra il locale soggiorno-pranzo ed un locale camera nell'unità abitativa versante sud del piano (v. elaborati grafici allegati all'istanza 1238/J/2007). Inoltre nel balcone posto sul versante sud-ovest del piano è stato realizzato un non previsto tamponamento con infissi in metallo e vetro, semiaperto al momento dell'accertamento, atto a creare veranda chiusa priva di arredi; **al piano secondo** (sottotetto) come già rilevato in occasione dei precedenti accessi al fabbricato, le previste botole di accesso al piano sono state tamponate, rendendolo di fatto inaccessibili. Non è stato quindi possibile verificarne lo stato di fatto. Dall'esterno è comunque visibile, sui suoi versanti est ed ovest, il persistere dei parapetti in parte in metallo ed in parte in muratura a delimitazione di quelle che sulla carta dovrebbero essere pensiline"

Dalla verifica di sopralluogo in sito effettuata dal sottoscritto CTU, si conferma

relativamente agli immobili in oggetto del Lotto 2, quanto riportato nell'Ordinanza di Sospensione Lavori del 2005 e nel verbale della Vigilanza Edilizia del Comune di Cervia del 2012. Oltre a quanto sopra riportato è stato rilevato anche un muro divisorio interno realizzato in cartongesso per la creazione di una stanza ad uso studio nel soggiorno/cucina (riducendo la dimensione dello stesso).

Pertanto le opere difformi rispetto al titolo edilizio (CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 ora scaduto) dovranno essere regolarizzate con la presentazione di nuova pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente, ai sensi dell'art. 17 L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 e s.m.i. con la corresponsione di sanzione pari all'aumento del doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, oltre a spese tecniche di redazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, oltre ai costi di aggiornamento catastale e presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO – LOTTO 2

Gli immobili risultano privi di idoneità all'uso in quanto il titolo edilizio in forza del quale sono stati realizzati CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 risulta scaduto senza che sia mai stata presentata fine lavori e richiesta di agibilità. Come detto al punto precedente, sarà cura dell'aggiudicatario presentare una nuova istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità successivamente alla conclusione della pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente (vedi punto precedente).

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO – LOTTO 2

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTO 2

STRUTTURA PORTANTE:

L'edificio condominiale di cui il compendio in oggetto fa parte, ha struttura portante in cemento armato gettato in opera. I solai intermedi sono in latero cemento così come il solaio di copertura.

L'interrato ha struttura portante in cemento armato gettato in opera.

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato X)

Le pareti esterne, dell'edificio condominiale sono finite ad intonaco civile ma prive di pittura.

Gli infissi esterni degli alloggi del condominio sono in legno mordenzato color noce con vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC colore verde.

I parapetti dei balconi sono in parte in muratura (di cui parte muratura faccia a vista e parte intonacata) e in parte in metallo a barre verticali di colore nero/canna di fucile.

Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole tipo "portoghesi" e le lattonerie di grondaie e pluviali sono in rame.

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in discreto stato di manutenzione.

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato X)

Le finiture interne dell'alloggio sono in discreto stato di manutenzione, e si possono sintetizzare come segue:

- pavimenti in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica di formato 30x30 colore chiaro posati in diagonale con fuga.
- Pareti interne e soffitti con finitura ad intonaco tinteggiate di colore chiaro;
- Bagno con rivestimento in ceramica di due colori, sanitari a terra, e doccia dotata di box;

- Porte interne in legno tamburato mordenzate color noce;

IMPIANTI

L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente. Il quadro elettrico generale con interruttore salvavita è presente all'interno dell'alloggio;

Impianto di riscaldamento. Attraverso caldaia a gas metano posta in un balcone esterno per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dei termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente.

Impianto gas cucina. Cucina dotata di impianto a gas per la cottura.

Impianto citofonico. Presente.

Impianto di raffrescamento: non presente

Impianto TV e SAT. Esistente per la ricezione dei canali TV installata in copertura;

Scarico della lavatrice presente in un balcone esterno

I locali servizio annessi catastalmente all'abitazione e posti al piano seminterrato e da esso accessibili, sono in realtà utilizzati dal proprietario esecutato ad uso deposito.

I pavimenti sono in ceramica formato 30x30 montati allineati con fuga, pareti intonacate e verniciate di colore chiaro, predisposizione di bagno con rivestimento ceramico alle pareti, porte in legno tamburato mordenzate color noce, impianto elettrico funzionante con placche a muro montate.

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 2

L'immobile in oggetto fa parte di un "mini condominio" che non risulta legalmente costituito in

quanto composto da sole quattro unità residenziali.

Di fatto non ci sono spese condominiali rilevanti in quanto non ci sono parti comuni se non la rampa di accesso all'interrato e l'illuminazione esterna mentre gli ingressi sono tutti privati.

Di fatto attualmente l'interrato è utilizzato unicamente dall'esecutato ed anche l'impianto elettrico fa parte dell'utenza collegata all'alloggio in oggetto di esecuzione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE – LOTTO 2

Le superfici commerciali del compendio in oggetto sono state computate al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie autorizzate e ragguagliate in base alle percentuali comunemente usate:

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

- *ALLOGGIO PIANO TERRA E SERVIZI PIANO SEMINTERRATO*

(alloggio P.T°) mq. 73,80x100%= mq. 73,80

(balconi P.T.): mq. 48,80 x 50%= mq. 24,40

(servizi Piano seminterrato) mq. 45,95 x 50%= mq. 22,97

TOTALE SUP COMMERCIALE ALLOGGIO MQ. 121,17

- *POSTO AUTO PIANO SEMINTERRATO*

(posto auto p. seminterrato) mq. 12,50 x 100%= mq. 12,50

* * *

STIMA DEL BENE – LOTTO 2

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.

Per la stima del più probabile valore commerciale dell'intero immobile, si considerano i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo, come riferimento le *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 2.350,00 a valore max €/mq. 3.500,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 2.500,00.

- posti auto coperti stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 940,00 a valore max €/mq. 1.400,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 1.000,00.

* * *

DEPREZZAMENTI – LOTTO 2

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, visto che l'immobile può ritenersi compreso nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, a tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno non applicare alcun deprezzamento.
- Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel caso di procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerando che sia l'alloggio di cui al sub 6 che il posto auto di cui al sub 5 sono soggetti a contratti di locazione regolarmente registrati

* * *

LOTTO N. 3

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale sito in

Comune di Cervia via Pinarella 580/A:

- residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136

sub 9 Piano 1-2;

- autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al

foglio 75 particella 1136 sub 3 Piano S1

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO 3

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dall'intera proprietà di appartamento al piano primo e sottotetto con accesso da scala esterna e terrazzo di altra unità immobiliare, oltre ad una autorimessa al piano seminterrato, di edificio condominiale ad uso residenziale sito in Comune di Cervia, località Tagliata, via Pinarella 580/A. La corte esterna risulta comune a tutte le unità immobiliari dell'immobile.

L'edificio condominiale che comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è inserito su area edificata in fregio alla pubblica via a poca distanza dal mare (600 mt circa) ed ha n. due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto.

L'accesso all'appartamento del piano primo avviene attraverso una scala esterna sul lato nord est dell'area cortilizia, che accede al terrazzo di pertinenza dell'alloggio confinate di cui al civico 580/D. La scala esterna che renderebbe autonomo l'accesso all'appartamento in oggetto, che risulta rappresentata nelle planimetrie catastali e nei titoli edilizi citati nel successivo punto INDAGINE AMMINISTRATIVA LOTTO 3, non risulta realizzata. Di tale costo si terrà conto in sede di valutazione del bene.

L'appartamento al piano primo con annessi locali ad uso servizio al piano sottotetto risulta così composto: balcone esterno ad angolo (sud-est) dal quale si entra nell'abitazione, locale soggiorno

pranzo con angolo cottura, disimpegno di distribuzione dal quale si accede a due stanze da letto (di cui una ottenuta con la realizzazione senza titolo edilizio di una parete divisoria) ed un bagno.

Da una stanza posta nell'angolo sud-ovest si accede ad un ampio balcone in angolo, mentre dalla stanza ottenuta sul confine interno a nord con altra unità immobiliare, si accede ad un balcone semicircolare affacciato ad ovest. Dal soggiorno si accede ad una scala a giorno che porta al piano sottotetto ad uso servizio ma nel quale sono state di fatto realizzate in maniera difforme dal titolo edilizio, due stanze da letto ed un bagno oltre a ripostigli nella parte bassa del sottotetto. Le stanze da letto ed il bagno sono state realizzate in maniera difforme dal titolo edilizio in quanto prive dei requisiti igienico sanitari relativi all'altezza media prevista dal regolamento edilizio del Comune di Cervia. Dai locali al piano sottotetto si accede poi a dei balconi esterni, anch'essi difformi dal titolo edilizio approvato. Il titolo edilizio prevedeva inoltre la realizzazione di una scala esterna per l'accesso diretto all'abitazione dalla corte comune, che di fatto non risulta realizzata.

Dalla rampa centrale al piano terra del cortile comune si accede al piano seminterrato dove trova collocazione il posto auto pertinenziale all'alloggio identificato con il sub 3 della particella 1136.

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

-ALLOGGIO

(alloggio P.1°) mq.75,54x100%= mq. 75,54

(balconi P.1°): mq. 64,00 x 50%= mq. 32,00

(sottotetto uso servizi) mq. 75,54 x 50%= mq. 37,77

(balconi/pensiline piano sott.) mq. 33,68 x 25%= mq. 8,42

SUP. COMMERCIALE alloggio MQ. 153,73

-POSTO AUTO

(posto auto piano seminterrato) mq.13,90x50%= mq. 6,95

SUP. COMMERCIALE TOTALE MQ. 160,68

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche

edilizie agli atti che necessitano, come meglio esplicitato nella sezione Indagine Amministrativa, di legittimazione tramite la presentazione di un titolo a sanatoria e la corresponsione della relativa oblazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 3

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (v. allegato X):

- intestati a **XXXXXX XXXXXXXX (C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX)** natx a XXXX (XX) i XX.XX.XXXX, Proprietà 1/1;
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 9 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale 100 mq (totale escluse aree scoperte mq. 84)- Rendita Euro 653,32 - Via Pinarella 582 Piano 1-2;*
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 3, Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie catastale totale 14 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;*
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 1, BCNC (spazio di manovra, rampa, corte) a tutti i sub, Via Pinarella 582 Piano S1-T;*

* * *

CONFORMITA’ DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI –

LOTTO 3

La planimetrie catastali estratte dal sottoscritto CTU al Catasto Fabbricati, in data 21.11.2023 (v. allegato X) non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi, in quanto, in sede di verifica sul posto dell’immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità fisiche e/o geometriche con lo stato autorizzato, che verranno successivamente meglio descritte al punto INDAGINE AMMINISTRATIVA. Tali differenze sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa

catastale (Circolare n. 2 del 09.07.2010 Prot. 36607) e necessitano la presentazione (a carico dell'aggiudicatario) di nuove planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all'Agenzia delle Entrate.

Va rilevato inoltre che il n. civico 582 di Via Pinarella riportato in planimetria risulta errato in quanto quello corretto risulta 580/A.

* * *

CONFINI- LOTTO 3

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcune potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, e che per l'immobile condominiale in oggetto esiste agli atti l'Elaborato Planimetrico prot. RA0165574 del 30.11.2005 dal quale si desume quanto segue:

- il sub 9 della particella 1136 (alloggio piano 1-2) confina a nord con ragioni del sub 8 (alloggio stessa proprietà) e con l'esterno sugli altri lati;
- il sub 3 della particella 1136 (autorimessa piano S1) confina a est con ragioni del sub 2 (autorimessa stessa proprietà) a nord con area di manovra comune BCNC sub 1 a sud ed ovest con l'esterno.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – LOTTO 3

Alla data del sopralluogo la situazione occupazionale degli immobili risulta come segue:

- **l'alloggio al piano primo/secondo di cui al sub 9 ed il posto auto al piano seminterrato di cui al sub 3** risultano locati, in forza di **contratto di locazione di immobili ad uso abitativo atto n. 4915 Serie 3T registrato a Cesena il 07.10.2021. La data è antecedente a quella di Trascrizione del Pignoramento (verbale di pignoramento immobili atto giudiziario Art.6976/16.05.2023 del 28.04.2023 Rep.1115 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna) e quindi come tale opponibile alla procedura esecutiva.**

Alla data del sopralluogo del sottoscritto CTU, l'immobile ad uso abitazione di cui al sub 9 ed il

posto auto al piano seminterrato di cui al sub 3 risulta abitato dal conduttore.

Dalla copia del contratto registrato ricevuto da Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Cesena con mail pec del 22.01.2024 si rileva quanto segue:

punto 2) la durata della locazione viene convenuta in anni 4 (quattro) dal 09.09.2021 al 08.09.2025 e si rinnoverà automaticamente per anni 4 (quattro);

...

punto 5) il canone di locazione annuale viene convenuto in € 2.400,00(duemilaquattrocento/00) da corrispondere dalla conduttrice al locatore in n. 12 rate mensili di € 200 ciascuna scadenti il 10 di ogni mese...

Di seguito si allega copia del contratto registrato:

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Fra il Signore [redacted], nato a [redacted] (RA) il [redacted] ed ivi residente in Via Pinarella N.508/C, C.F. [redacted] (proprietario al 100 %) locatore e la Signora [redacted] nata a [redacted] (FC) il [redacted] ed ivi residente in Via Pinarella N.580/A, C.F. [redacted] conduttrice,-----

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto in appresso in deroga alle norme della L.392/78 ai sensi dell'Art.11 del D.l. 11.07.1992 N.333, convertito nella Legge 08.08.1992 N.359.-----

- 1) Il Signor [redacted] concede in locazione alla Signora [redacted] un appartamento ad uso civile abitazione non ammobiliato, sito a Cervia (RA) Via Pinarella N.580/A, al F.75, part.1136, Sub.9, Cat. Cat. A/2, Cl.2, Vani 5,5, R.C. E. 653,32 e Sub. 2, Cat. Cat. C/6, Cl.2, MQ.11, R.C. E. 58,51, Sub. 3, Cat.Cat C/6, Cl.2, MQ. 11, R.C. E.58,51, Sub. 5, Cat. Cat. C/6, Cl.2, MQ.11, R.C. E. 58,51, (garage). La conduttrice dichiara che adibirà l'immobile locato esclusivamente a propria abitazione e si impegna nei confronti del locatore a destinarlo a tale uso esclusivo, e ad abitarlo solo esclusivamente per se stessa e ai suoi familiari -----
- 2) La durata della locazione viene convenuta in anni 4 (quattro) dal 09.09.2021 al 08.09.2025 e si rinnoverà automaticamente per anni 4 (quattro)-----
- 3) Se nessuna delle parti contraenti, almeno 6 mesi prima della scadenza del secondo quadriennio del contratto, non si attiva per la procedura del rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, questo si rinnova tacitamente alle stesse condizioni per altri 4 anni.-----
- 4) La conduttrice può recedere dal contratto di locazione per gravi motivi in qualsiasi momento comunicando la data del recesso al locatore, a mezzo raccomandata A/R, con un anticipo di 3 mesi.-----
- 5) Il canone della locazione annuale viene convenuto in E. 2.400,00 (duemilaquattrocento,00) da corrispondere dalla conduttrice al locatore in N.12

Anna Pappalardo

rate mensili di E. 200,00 (duecento/00) ciascuna, scadenti il 10 di ogni mese. Sono inoltre a carico della conduttrice le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, mentre le spese per lo spurgo dei pozzetti e delle fogne, e per le pulizie delle parti comuni verranno ripartite con le altre unità immobiliari.-----

6) La conduttrice non potrà sublocare o cedere in comodato, anche parzialmente, l'immobile, né cedere il contratto, sotto pena di risoluzione ai sensi dello Art.456 C.C. essendo la locazione riservata ai solo conduttore e ai suoi familiari.-----

7) Il locatore garantisce il diritto di usufruire della scala abbinata all'appartamento al n civico 580 e la servitù al passaggio per permettere alla conduttrice ed ai suoi familiari di raggiungere l'immobile locato.-----

8) Il locatore potrà visitare l'immobile sia al fine di verificare lo stato di manutenzione, sia al fine di farlo vedere a probabili acquirenti o nuovi conduttori previo preavviso di almeno 48 ore prima per concordare la giornata.-----

9) La conduttrice dovrà lasciare l'immobile in buone condizioni, pertanto al termine della locazione dovrà restituirlo nello stesso stato in cui gli è stato consegnato.-----

10) La conduttrice si obbliga ad usare il bene locato con diligenza.-----

11) La conduttrice si impegna per sé e per gli utenti dell'appartamento sotto pena di risoluzione ai sensi dell'Art.1456 del C.C. a non recare alcun disturbo, pregiudizio o molestia al locatore e agli altri conduttori ed esonerando il locatore dalla responsabilità per danni che potranno derivare alla conduttrice stessa a terzi, nonché per i danni derivanti da fughe di gas, incendio o allagamento dovuti a sua colpa.-----

12) La conduttrice si fa carico delle spese per gli allacciamenti e per i consumi di energia elettrica, acqua e gas relativi all'appartamento locato, nonché per la tassa di raccolta dei rifiuti.-----

Handwritten signature

- 13) La conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti e, per patto espresso, le riparazioni inerenti agli impianti igienico-sanitari, idraulico, elettrico, del gas, del riscaldamento e dell'acqua calda.-----
- 14) Le spese di stesura e di registrazione del presente contratto e del suo eventuale rinnovo sono a carico del conduttore e del locatore al 50%.-----
- 15) Ogni modifica del presente contratto sarà valida ed efficace solo se avvenuta ed accettata per iscritto.-----
- 16) In caso di controversia, il Foro competente sarà quello di Ravenna. Per tutto quanto non espressamente citato nel presente contratto le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 e alle norme del C.C.-----
- 17) La conduttrice dichiara di aver ricevuto dal locatario, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile locato, N.04965-090635-2013 del 20.10.2013, valido fino al 20.10. 203 dell'Arc. Atzeni Daniela.-----
- 18) Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'Art.3 D.LGS 23 del 14.03.2011, il locatore ha esercitato l'opzione per l'imposta sostitutiva (CEDOLARE SECCA) sul presente canone di locazione; rinuncia quindi alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone inclusa la variazione ISTAT; canone che, pertanto, resterà invariato per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione. E' fatta salva la facoltà del locatore di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata dandone comunicazione alla conduttrice tramite raccomandata; in tal caso il canone di cui sopra sarà aggiornato ogni anno nella misura pari al 100% della variazione ISTAT.-----
- 19) Le parti precisano che nel caso in cui la conduttrice non avesse pagato alcuni canoni di locazione, il locatore potrà non assoggettare a tassazione l'importo non percepito.-----
- Letto, approvato e sottoscritto il 09.09.2021.-----

Ch. Panti
Atzeni Daniela

Le parti dichiarano di avere letto attentamente il presente contratto ed
approvato ai sensi degli Artt.1341 e 1342 C.C., le clausole di cui ai punti 1,
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 , 15, 16, 17, 18, 19, -----
Cervia, li 09.09.2021.-----

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicola P...' with a stylized flourish at the end.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cristina Paul'.

Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico ed alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo contratto di locazione opponibile alla procedura per quanto riguarda l'alloggio di cui al sub 9 ed il posto auto di cui al sub 3, in quanto registrato in data precedente al pignoramento immobiliare. La scadenza del contratto, come stabilito al punto 2 dello stesso sarà il 08.09.2025. Si considerano anche ai fini estimativi le unità immobiliari in esame di cui al sub 9 e 3 soggette a contratto di locazione e quindi non disponibile al decreto di trasferimento.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale successivamente determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- abitazioni civili, stato conservativo normale (min/max) €/mq/mese 6,8/10,1

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

Abitazioni civili, stato conservativo normale €/mq/mese 7,0 €/mq/mese;

- Posti auto coperti (min/max) €/mq/mese 2,8/4,1

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

Posti auto coperti (min/max) €/mq/mese 3,0;

Può conseguentemente determinarsi un ipotetico mensile/annuo del beni immobili in oggetto come segue:

canone di locazione abitazione civile (mq 153,73 x €/mq/mese 7,0)= € 1.076,11

Canone mensile locativo ipotizzabile € 1.076,11

Canone annuo locativo ipotizzabile € 12.913,32

canone di locazione posto auto piano seminterrato (mq 13,90 x €/mq/mese 3,0)= € 41,70

Canone mensile locativo ipotizzabile € 41,70

Canone annuo locativo ipotizzabile € 500,40

Considerando quindi che il canone mensile previsto da contratto registrato comprensivo oltre che dei beni oggetto del LOTTO 3, anche di un ulteriore posto auto (sub 2) ammonta ad € 200,00 (salvo aumenti ISTAT), e che da calcolo sopra effettuato dal sottoscritto CTU il canone mensile d'alloggio e del posto auto sarebbe di € 1.076,11 +€ 41,70= € 1.117,81 è possibile affermare che il canone corrisposto riferito all'unità in esame non è congruo.

Fermo restando quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU si rimette comunque al Giudice per ogni decisione in merito.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' – LOTTO 3

Parti Comuni: Dall'elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni assegnati, (v. allegato x) risultano parti comuni condominiali ai beni in oggetto, lo spazio di manovra, la rampa e la corte identificati al sub 1, nonché le parti comuni stabilite per legge dall'art. 1117 c.c. e seguenti.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non stati rilevate servitù.

* * *

REGIME FISCALE – LOTTO 3

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da *persone fisiche* e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA – LOTTO 3

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare :

- **Concessione N. 34/154 del 20.02.2001** (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999):
"Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi) rilasciato a XXXXXX
XXXXXX.
- **DIA istrutt. 1024/F del 27.10.2009** "realizzazione di recinzione su strada";
- **Autorizzazione passi carrai Concessione n. 3401 del 05.02.2010;**
- **CIL (comunicazione Inizio Lavori) istrutt. 864/Q1 del 30.11.2012 Prot. 52253**
"Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria";
- **ORDINANZA N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 (ordinanza di sospensione lavori);**
- **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE DI VARIANTE IN DIFFORMITA' DALLA
CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007 N.
progressivo N. 1572/2007 del 28.11.2007(titolo edilizio non rilasciato);**

Dal confronto tra i documenti visionati e richiesti in copia, e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto, si evidenzia quanto segue:

- Il titolo edilizio Concessione N. 34/154 del 20.02.2001 (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999): "Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi" risulta scaduto in quanto non è mai stata comunicata la fine lavori con richiesta di abitabilità durante il periodo di validità del titolo (scadenza del titolo tre anni dal rilascio ovvero 11.05.2004);
- In data 17.05.2005 il Comune di Cervia ha emesso una Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770, conseguente ad un verbale dell'ufficio Vigilanza Edilizia del Comune del 10.03.2005 a seguito di sopralluogo eseguito il 01.03.2005 dal quale risulta che nell'immobile residenziale (intero edificio) di proprietà di XXXXXX XXXXXX sono in corso lavori edili abusivi;
- Successivamente in data 28.11.2007 il sig. XXXXXX XXXXXX presentava istanza di

Accertamento di Conformità per opere in Variante in difformità dalla Concessione Edilizia 34/154 del 2001, (Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007) **ma detto titolo non veniva mai rilasciato** dal Comune di Cervia in quanto come si evince dal parere dell'Ufficio Istruttoria del Comune del 11.11.2008 allegato alla pratica: "si valuta per quanto di competenza che il progetto non sia conforme alle NTA del PRG vigente ed al REC."

Pertanto le uniche opere autorizzate ma con titolo scaduto, risultano quelle di cui alla Concessione Edilizia N. 34/154 del 20.02.2001, mentre di fatto come da verifica effettuata dal sottoscritto durante il sopralluogo in sito, risultano ancora presenti quelle opere abusive evidenziate nell'Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 che si riporta integralmente in riferimento all'intero immobile:

Piano Seminterrato: 1) La prevista rampa con accesso al locale autorimessa da realizzarsi nel versante sud del fabbricato è stata realizzata nel versante est al centro del fabbricato con una apertura di ml 3,03 ed una altezza di ml 2,20. 2) all'interno dell'autorimessa sono stati realizzati dei locali con tramezzature interne allo stato grezzo, forniti di predisposizioni per impianti tecnologici, fra i quali uno con predisposizione per allacciamenti per la realizzazione di un bagno 3) nella facciata est del fabbricato, versante sud sono state realizzate due nuove finestre di riscontro ad una sola concessionata; 4) La prevista scala esterna di accesso al piano primo è stata realizzata nel versante nord est del fabbricato e non al centro del versante est del fabbricato come da concessione 5) nel versante sud del fabbricato dove era previsto l'accesso al piano sopraccitato, è stata realizzata una parete in muratura e realizzata una finestra.

Piano Terra: 1) nel versante nord ovest del fabbricato del fabbricato il previsto balcone con scala di accesso a servizio di un locale letto, contraddistinto negli allegati grafici con simbolo 10, è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. Sempre nello stesso locale letto la prevista porta di accesso al balcone è stata realizzata nella parete esterna lato ovest anziché nord 2) nel versante sud ovest del fabbricato a servizio di un locale letto il balcone è stato

realizzato ampliato rispetto al concessionato inoltre non è stata realizzata la scala di accesso a quest'ultimo. 3) nel locale cucina, contraddistinto negli allegati grafici con il simbolo 2, posto sul versante sud del fabbricato è stato realizzato un nuovo locale bagno con apertura di una finestra, non concessionato; 4) nel versante est del fabbricato, al centro lungo il balcone è stata realizzata una passerella in muratura con gradini di risulta alla sottostante rampa. 5) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato risulta di dimensioni inferiori al concessionato.

Piano Primo: 1) nel versante sud ovest del fabbricato è stato realizzato un balcone a servizio del locale letto, contraddistinto negli allegati con il simbolo 12, a prolungamento del balcone concessionato presente nel versante sud. 2) nel versante nord ovest del fabbricato, in aderenza al locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il n.17, il previsto balcone con porta di accesso è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. 3) agli estremi del versante est del fabbricato, lato sud e nord, sono state realizzate due finestre non concessionate. 4) nel locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 14, non è stata realizzata la parete divisoria con il locale soggiorno. 5) nel locale servizio, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 16, non è stata realizzata la parete divisoria con il soggiorno. 6) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato, risulta di dimensioni inferiori al concessionato.

Piano Copertura: 1) Nel suddetto piano sono stati realizzati, con tramezzi in muratura, nuovi locali pavimentati, forniti di infissi, e predisposizioni per gli impianti tecnologici, fra i quali un locale bagno che ne fanno prefigurare un reparto notte a servizio del sottostante piano abitativo. I locali ricavati per tutta l'estensione della copertura comportano un ampliamento di quest'ultima in quanto, da una attenta osservazione, il piano in esame risulta in linea con i parapetti dei balconi sottostanti del fabbricato. Si precisa che nel piano copertura del fabbricato sono stati realizzati due reparti notte indipendenti (verso nord e sud del piano copertura) a servizio delle rispettive unità abitative sottostanti. Ad oggi fra le due botole delle rispettive unità abitative ed il piano primo sottostante non è presente alcun collegamento.

Agli atti risulta anche un ulteriore verbale di constatazione della Polizia Edilizia, del 20.11.2012, conseguente ad un controllo per verificare lo stato di fatto del fabbricato in riscontro all'ultimo precedente autorizzativo Concessione Edilizia n. 34/154 del 30.02.2001 e ad una istanza di Sanatoria n. 1238/J del 28.11.2007 (permesso di costruire in sanatoria con opere di adeguamento e di completamento da realizzare in fabbricato residenziale, con correzione del 28.12.2010), dal quale si rileva quanto segue:

“i piani seminterrato, terra e primo si presentano sostanzialmente ultimati ed in uso sulla base architettonica già rilevata in occasione dei precedenti sopralluoghi, mentre restano da eseguirsi opere di finitura relativi alla posa di ringhiere laterali alla scala esterna di accesso al piano e opere di sistemazione dell'area esterna e della rampa all'interrato.

Sul versante ovest del lotto è ancora in essere quello che, sulla base degli accertamenti passati, si presentava essere originariamente prefabbricato in metallo ad uso baracca di cantiere, per l'edificazione del fabbricato così come è ancora in essere sul lotto, seppur leggermente traslata verso sud rispetto ai precedenti accertamenti, l'originaria gru di cantiere.

*In riscontro agli elaborati grafici allegati alla summenzionata istanza di sanatoria al 10.11.2010 si rappresenta che al **piano sottostrada** le previste modifiche di demolizione e rifacimento dei tramezzi divisorii dei “posti auto” versante est, non sono state eseguite (v. elaborati grafici allegati all'istanza 1238/J/2007); **al piano terra** la prevista scala esterna di collegamento con il piano primo da realizzarsi sul versante sud-est del fabbricato non è stata realizzata (v. elaborati grafici allegati all'istanza 1238/J/2007); **al piano primo** le previste modifiche di tramezzi ai due locali bagno preesistenti, in essere nel versante ovest del piano per l'ampliamento degli stessi non sono state eseguite, mentre è stato realizzato il previsto tramezzo divisorio fra il locale soggiorno-pranzo ed un locale camera nell'unità abitativa versante sud del piano (v. elaborati grafici allegati all'istanza 1238/J/2007). Inoltre nel balcone posto sul versante sud-ovest del piano è stato realizzato un non previsto tamponamento con infissi in metallo e vetro, semiaperto al momento dell'accertamento, atto a creare veranda*

chiusa priva di arredi; al piano secondo (sottotetto) come già rilevato in occasione dei precedenti accessi al fabbricato, le previste botole di accesso al piano sono state tamponate, rendendolo di fatto inaccessibili. Non è stato quindi possibile verificarne lo stato di fatto. Dall'esterno è comunque visibile, sui suoi versanti est ed ovest, il persistere dei parapetti in parte in metallo ed in parte in muratura a delimitazione di quelle che sulla carta dovrebbero essere pensiline”

Dalla verifica di sopralluogo in sito effettuata dal sottoscritto CTU, si conferma relativamente agli immobili in oggetto del Lotto 3, quanto riportato nell’Ordinanza di Sospensione Lavori del 2005 e nel verbale della Vigilanza Edilizia del Comune di Cervia del 2012.

Oltre a quanto sopra riportato sono state rilevate anche le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio:

- 1) Piano Primo: Realizzazione di muro divisorio interno in cartongesso per la creazione di una stanza da letto con accesso dal disimpegno esistente; realizzazione di spalletta divisoria in cartongesso per la creazione di angolo cottura nel soggiorno/pranzo; realizzazione di una scala a giorno per l’accesso al piano sottotetto; differenze rilevate nella dimensione di porte e finestre sulle pareti esterne, realizzazione di veranda in porzione di balcone ad angolo lato sud est;
- 2) Piano secondo/sottotetto: sottotetto ad uso servizio ma nel quale sono state di fatto realizzate in maniera difforme dal titolo edilizio, due stanze da letto ed un bagno oltre a ripostigli nella parte bassa del sottotetto. Le stanze da letto ed il bagno sono state realizzate in maniera difforme dal titolo edilizio in quanto prive dei requisiti igienico sanitari relativi all’altezza media prevista dal regolamento edilizio del Comune di Cervia per gli ambienti di abitazione. Le altezze al colmo risultano maggiori di quelle espresse nel titolo edilizio approvato. Dai locali al piano sottotetto si accede poi a dei balconi esterni, anch’essi difformi dal titolo originario.

Pertanto le opere difformi rispetto al titolo edilizio (CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 ora scaduto) dovranno essere regolarizzate con la presentazione di nuova pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente, ai sensi dell'art. 17 L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 e s.m.i. con la corresponsione di sanzione pari all'aumento del doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, oltre a spese tecniche di redazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, oltre ai costi di aggiornamento catastale e presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO – LOTTO 3

Gli immobili risultano privi di idoneità all'uso in quanto il titolo edilizio in forza del quale sono stati realizzati CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 risulta scaduto senza che sia mai stata presentata fine lavori e richiesta di agibilità. Come detto al punto precedente, **sarà cura dell'aggiudicatario presentare una nuova istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità** successivamente alla conclusione della pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente (vedi punto precedente).

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO – LOTTO 3

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTO 3

87

STRUTTURA PORTANTE:

L'edificio condominiale di cui il compendio in oggetto fa parte, ha struttura portante in cemento armato gettato in opera. I solai intermedi sono in latero cemento così come il solaio di copertura.

L'interrato ha struttura portante in cemento armato gettato in opera.

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato x)

Le pareti esterne, dell'edificio condominiale sono finite ad intonaco civile ma prive di pittura.

Gli infissi esterni degli alloggi del condominio sono in sono in legno mordenzato color noce con vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC colore verde.

I parapetti dei balconi sono in parte in muratura (di cui parte muratura faccia a vista e parte intonacata) e in parte in metallo a barre verticali di colore nero/canna di fucile.

Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole tipo "portoghesi" e le lattonerie di grondaie e pluviali sono in rame.

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in discreto stato di manutenzione.

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato x)

Le finiture interne dell'alloggio sono in discreto stato di manutenzione, e si possono sintetizzare come segue:

- pavimenti in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica di formato 30x30 colore chiaro posati in diagonale con fuga.
- Pareti interne e soffitti con finitura ad intonaco tinteggiate di colore chiaro;
- Bagni con rivestimento in ceramica di due colori, sanitari a terra, doccia al piano primo e vasca al piano sottotetto;
- Porte interne in legno tamburato mordenzate color noce;
- Scala in arredo per l'accesso al piano primo con struttura in metallo e pedate in legno;
- Inferriate metalliche di colore nero;

IMPIANTI

L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente. Il quadro elettrico generale con interruttore salvavita è presente all'interno dell'alloggio;

Impianto di riscaldamento. Caldaia a gas metano posta in un balcone esterno per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dei termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente.

Impianto gas cucina. Cucina dotata di impianto a gas per la cottura.

Impianto citofonico. Presente.

Impianto di raffrescamento: non presente

Impianto TV e SAT. Esistente per la ricezione dei canali TV installata in copertura;

Scarico della lavatrice presente in un balcone esterno

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 3

L'immobile in oggetto fa parte di un "mini condominio" che non risulta legalmente costituito in quanto composto da sole quattro unità residenziali.

Di fatto non ci sono spese condominiali rilevanti in quanto non ci sono parti comuni se non la rampa di accesso all'interrato e l'illuminazione esterna mentre gli ingressi sono tutti privati.

Di fatto attualmente l'interrato è utilizzato unicamente dall'esecutato ed anche l'impianto elettrico fa parte dell'utenza collegata all'alloggio in oggetto di esecuzione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE – LOTTO 3

Le superfici commerciali del compendio in oggetto sono state computate al lordo delle murature,

sulla base delle planimetrie allegare alle pratiche edilizie autorizzate e ragguagliate in base alle percentuali comunemente usate:

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

-ALLOGGIO

(alloggio P.1°) mq.75,54x100%= mq. 75,54

(balconi P.1°.): mq. 64,00 x 50%= mq. 32,00

(sottotetto uso servizi) mq. 75,54 x 50%= mq. 37,77

(balconi/pensiline piano sott.) mq. 33,68 x 25%= mq. 8,42

SUP. COMMERCIALE alloggio MQ. 153,73

-POSTO AUTO

(posto auto piano seminterrato) mq.13,90x50%= mq. 6,95

SUP. COMMERCIALE TOTALE MQ. 160,68

* * *

STIMA DEL BENE – LOTTO 3

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 superficiale dei beni.

Per la stima del più probabile valore commerciale dell'intero immobile, si considerano i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo, come riferimento le *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 2.350,00 a valore

max €/mq. 3.500,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 2.500,00.

- posti auto coperti stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 940,00 a valore max €/mq. 1.400,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 1.000,00.

* * *

DEPREZZAMENTI – LOTTO 3

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, visto che l'immobile può ritenersi compreso nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, a tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno non applicare alcun deprezzamento.
- Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel caso di procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerando che sia l'alloggio di cui al sub 9 che il posto auto di cui al sub 3 sono soggetti a contratti di locazione regolarmente registrati si ritiene opportuno applicare una detrazione del 10% del valore;.
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore;
- Relativamente ai costi per la realizzazione di scala esterna per l'accesso autonomo all'alloggio rappresentata nelle planimetrie catastali ma non realizzata, viene valutato forfettariamente ed indicativamente un costo pari ad € 30.000,00 considerato come

riduzione del bene;

- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale dell'immobile, considerando la maggior superficie del sottotetto da regolarizzare, viene valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento pari al ad € 50.000,00 del valore per le spese tecniche, pratiche edilizie e catastali e pagamenti di sanzioni e oblazioni.

* * *

CONTEGGI DI STIMA – LOTTO 3

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto, viene pertanto determinato come segue:

e) ALLOGGIO (*piano primo e sottotetto*)

mq. 153,73 €/mq 2.500,00= € 384.325,00

f) Posto auto coperto (*piano seminterrato*)

mq. 13,90 €/mq 1.000,00= € 13.900,00

CONTEGGI DI STIMA € 398.225,00

- Detrazione per stato di possesso del bene (-10%) € - 39.822,50

restano € 358.402,50

- Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per le modalità di vendita del bene (-10%) € - 35.840,25

restano € 322.562,25

- Detrazioni costo realizzazione scala esterna € - 30.000,00

restano € 292.562,25

- Detrazioni spese tecniche e regolarizzazione immobile € - 50.000,00

restano € 242.562,25

Valore dell'immobile arrotondato per difetto € 242.000,00

(valore di mercato della piena proprietà base d'asta da inserire nel bando € 242.000,00

(duecentoquarantaduemila/00)

* * *

LOTTO N. 4

LOTTO 4 Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio residenziale sito in Comune di Cervia via Pinarella 580/D:

- residenza, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 8 Piano 1-2;**
- autorimessa al piano interrato distinta al Catasto Fabbricato del Comune di Cervia al foglio 75 particella 1136 sub 4 Piano S1;**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO 4

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dall'intera proprietà di appartamento al piano primo e sottotetto con accesso da scala esterna e terrazzo, oltre ad una autorimessa al piano seminterrato, di edificio condominiale ad uso residenziale sito in Comune di Cervia, località Tagliata, via Pinarella 580/D. La corte esterna risulta comune a tutte le unità immobiliari dell'immobile.

L'edificio condominiale che comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è inserito su area edificata in fregio alla pubblica via a poca distanza dal mare (600 mt circa) ed ha n. due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto.

L'accesso all'appartamento del piano primo avviene attraverso una scala esterna che accede al terrazzo di pertinenza dello stesso appartamento.

L'appartamento al piano primo risulta così composto: balcone esterno ad angolo (nord-est) dal quale si entra nell'abitazione, locale soggiorno pranzo con angolo cottura, una stanza accessibile da detto locale, (ottenuta con la realizzazione senza titolo edilizio di una parete divisoria) un disimpegno di distribuzione dal quale si accede ad una seconda stanze da letto ed un bagno.

Da una stanza posta nell'angolo nord-ovest si accede ad un balcone, mentre dalla stanza ottenuta sul confine interno a sud con altra unità immobiliare, si accede ad un balcone semicircolare

affacciato ad ovest. Le planimetrie catastali rappresentano anche un piano sottotetto ad uso servizio accessibile da scala retrattile, costituito da quattro ambienti, una lavanderia e due pensiline. Da sopralluogo effettuato dal sottoscritto non risulta alcuna scala retrattile per l'accesso al piano sottotetto che di fatto risulta inaccessibile. Tuttavia dal terrazzo del piano secondo dell'unità confinante del lotto 3 è stato possibile notare la presenza di porte finestre a chiusura degli ambienti del piano sottotetto, che tuttavia essendo inaccessibili, non possono essere descritti. Dalla rampa centrale al piano terra del cortile comune si accede al piano seminterrato dove trova collocazione il posto auto pertinenziale all'alloggio identificato con il sub 4 della particella 1136.

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

-ALLOGGIO

(alloggio P.1°) mq.73,80 x100%= mq. 73,80

(balconi P.1°.): mq. 40,17 x 50%= mq. 20,08

(sottotetto inaccessibile) mq. 40,17x 30%= mq. 12,05

(balconi/pensiline piano sott. mq. 33,68 x 15%= mq. 5,05

(inaccessibili)

SUP. COMMERCIALE alloggio MQ. 110,98

-POSTO AUTO

(posto auto piano seminterrato) mq.13,90x50%= mq. 6,95

SUP. COMMERCIALE TOTALE MQ. 117,93

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie agli atti che necessitano, come meglio esplicitato nella sezione Indagine Amministrativa, di legittimazione tramite la presentazione di un titolo a sanatoria e la corresponsione della relativa oblazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO 4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (v. allegato X):

- intestati a **XXXXXX (C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX)** natx a XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, Proprietà 1/1;
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 8 Categoria A/2 – Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie catastale totale 97 mq (totale escluse aree scoperte mq. 82)- Rendita Euro 653,32 - Via Pinarella 582 Piano 1-2;*
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 4, Categoria C/6 – Classe 2, consistenza 11 mq. – Superficie catastale totale 14 mq- Rendita Euro 58,51- Via Pinarella 582 Piano S1;*
- *Foglio 75, Particella 1136, – sub. 1, BCNC (spazio di manovra, rampa, corte) a tutti i sub, Via Pinarella 582 Piano S1-T;*

* * *

**CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI –
LOTTO 4**

La planimetrie catastali estratte dal sottoscritto CTU al Catasto Fabbricati, in data 21.11.2023 (v. 6) non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi, in quanto, in sede di verifica sul posto dell'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità fisiche e/o geometriche con lo stato autorizzato, che verranno successivamente meglio descritte al punto INDAGINE AMMINISTRATIVA. Tali differenze sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa catastale (Circolare n. 2 del 09.07.2010 Prot. 36607) e necessitano la presentazione (a carico dell'aggiudicatario) di nuove planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all'Agenzia delle Entrate.

Va rilevato inoltre che il n. civico 582 di Via Pinarella riportato in planimetria risulta errato in quanto quello corretto risulta 580/D.

* * *

CONFINI- LOTTO 4

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcune potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, e che per l'immobile condominiale in oggetto esiste agli atti l'Elaborato Planimetrico prot. RA0165574 del 30.11.2005 dal quale si desume quanto segue:

- il sub 8 della particella 1136 (alloggio piano 1-2) confina a sud con ragioni del sub 9 (alloggio stessa proprietà) e con l'esterno sugli altri lati;
- il sub 4 della particella 1136 (autorimessa piano S1) confina ad ovest con ragioni del sub 5 (autorimessa stessa proprietà) a sud con area di manovra comune BCNC sub 1 a nord ed ovest con l'esterno.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – LOTTO 4

Alla data del sopralluogo la situazione occupazionale degli immobili risulta come segue:

- **l'alloggio al piano primo/secondo di cui al sub 8** risulta locato, in forza di contratto di locazione di immobili ad uso abitativo atto n. 1075 Serie 3T registrato a Ravenna il 07.02.2022. **La data è antecedente a quella di Trascrizione del Pignoramento (verbale di pignoramento immobili atto giudiziario Art.6976/16.05.2023 del 28.04.2023 Rep.1115 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna)** e quindi come tale opponibile alla **procedura esecutiva.**

Alla data del sopralluogo del sottoscritto CTU, l'immobile ad uso abitazione di cui al sub 8 risulta abitato dal conduttore.

Dalla copia del contratto registrato ricevuto da Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Ravenna si rileva quanto segue:

punto 4) *DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai*

sensi del comma 1, dell'art.2 della L. n. 431/1998 in anni 4, con decorrenza dal 10.01.2022 e con scadenza 09.01.2026. Tale durata si protrarrà automaticamente per un egual periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste dal medesimo articolo;

...

Punto 5) CORRISPETTIVO. IL prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) complessivi ovvero in n. 12 rate mensili anticipate di euro 300,00 (trecento/00) da versare alla parte locatrice entro il 15 di ogni mese...

Di seguito si allega copia del contratto registrato:

1075
MOD. T LES CED.
DATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

tra:
Il Sig.re [redacted] nato a [redacted], il [redacted], CF. [redacted]
residente in [redacted], in via [redacted], proprietario al 100% di seguito denominato
parte Locatrice

e:
I Sig.ri [redacted] nato a [redacted], il [redacted] e residente a [redacted]
[redacted], in via [redacted], CF: [redacted] [redacted] [redacted] nata a [redacted]
[redacted] e residente a [redacted], in via [redacted] mt. [redacted] CF: [redacted]
[redacted] di seguito denominata parte Conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, l' unità immobiliare ad uso abitativo, già completamente arredata sita in Cervia (RA), in via Pinarella 580, al f.75, n.1136, sub 8, cat. cat.A/2, cl.2, vani 5,r.c.e 653,32 . L'inventario, relativo all'arredamento e alle attrezzature, non è allegato, ma sarà conservato e sottoscritto dalle parti.
- 2) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi abita, si obbliga ad usare il bene locato con diligenza e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, con gli impianti perfettamente funzionanti e compresa l'imbiancatura dei locali e degli infissi.E' vietata la posa di moquette e l'applicazione di carta da parati.
Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese e resta salva la facoltà per il locatore di richiedere a spese della parte conduttrice la rimessa in ripristino dell'immobile locato entro la data di consegna dello stesso
- 3) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria, è vietato alla parte conduttrice di subaffittare o cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte l'unità affittata senza il permesso scritto del proprietario. La violazione della presente clausola determinerà ipso iure la risoluzione del contratto.
- 4) DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art.2 della legge n.431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 10/01/2022 e con scadenza 09/01/2026. Tale durata si protrarrà automaticamente per un egual periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui

Gruppo Ad

- all'art.3 della legge n.431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.
- 5) RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di sei mesi , da recapitarsi a mezzo di raccomandata a/r.
 - 6) CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 3600,00 (euro tremilaseicento/00) complessivi, ovvero in n. 12 rate mensili anticipate di euro 300,00 (euro trecento/00) da versare alla parte locatrice entro il giorno 15 di ogni mese. Il mancato pagamento anche parziale del canone entro i termini produrrà la risoluzione del contratto ex art.1456 del Codice Civile per fatto e colpa dei conduttori ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre al pagamento di quanto dovuto. Si precisa che non è stato rilasciato alcun deposito cauzionale e che la somma versata a tale titolo nel contratto transitorio risolto è stata interamente restituita
 - 7) ONERI ACCESSORI. Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, gas, luce, la tassa rifiuti , i costi di manutenzione e revisione della caldaia e la pulizia dei pozzetti. Le riparazioni ordinarie sono a carico della parte conduttrice, mentre quelle straordinarie rimangono a carico del proprietario.
 - 8) VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice giorno e orario di visita
 - 9) ESONERO DI RESPONSABILITA'. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo all'interno dell'immobile e per qualsivoglia interruzione di servizi dello stabile.
 - 10) DIRITTO DI SERVITU'. La parte conduttrice garantisce per tutta la durata del contratto il diritto di uso della scala e di passaggio sul balcone per raggiungere il civico 580/a ai suoi occupanti e loro terzi
 - 11) ELEZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile. Al termine del contratto la parte conduttrice toglierà anche il domicilio fiscale.
 - 12) DOCUMENTAZIONE. La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relative all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile,n, 04965-092571-2013, rilasciato il 23.10.2013 e valido fino al 23.10.2023 dell'Arch. Daniela Atzeni
 - 13) CEDOLARE SECCA. Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'art. 3 dglis23 del 14.03.2011, la parte locatrice ha esercitato l'opzione per l'imposta sostitutiva (CEDOLARE SECCA) sul presente canone di locazione; rinuncia quindi alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone inclusa la variazione ISTAT; canone che, pertanto, resterà invariato per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione. E' fatta salva la facoltà della parte locatrice di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata dandone comunicazione alla parte conduttrice tramite raccomandata; in tal caso il canone di cui sopra sarà aggiornato ogni anno nella misura pari al 100% della variazione ISTAT. Le parti

Giuseppe

Luca

precisano che nel caso in cui la parte conduttrice non avesse pagato alcuni canoni di locazione, oltre a quanto previsto dal punto 6 del presente contratto, la parte locatrice potrà non assoggettare a tassazione l'importo non percepito.

14) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per tutto quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme del Codice Civile, delle altre leggi in vigore e degli usi e consuetudini locali in tema di locazione di immobili ammobiliati ad uso civile abitazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cervia, 10/01/2022

A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, del presente contratto.

La parte locatrice



La parte conduttrice



Rimandando in ogni caso ad ogni successivo approfondimento dal punto di vista giuridico ed alle conseguenti decisioni del Giudice, alla luce di quanto sopra esposto ed in riferimento alla data di registrazione del contratto, si ritiene il medesimo contratto di locazione opponibile alla procedura per quanto riguarda l'alloggio di cui al sub 8 in quanto registrato in data precedente al pignoramento immobiliare. La scadenza del contratto, come stabilito al punto 4 dello stesso sarà il 09.01.2026. Si considera anche ai fini estimativi l'unità immobiliare in esame di cui al sub 8 soggetta a contratto di locazione e quindi non disponibile al decreto di trasferimento.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale successivamente determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- abitazioni civili, stato conservativo normale (min/max) €/mq/mese 6,8/10,1

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

Abitazioni civili, stato conservativo normale €/mq/mese 7,0 €/mq/mese;

Può conseguentemente determinarsi un ipotetico mensile/annuo del beni immobili in oggetto come segue:

canone di locazione abitazione civile mq 93,88 (escludendo il sottotetto inaccessibile) x €/mq/mese 7,0)= € 657,16

Canone mensile locativo ipotizzabile € 657,16

Canone annuo locativo ipotizzabile € 7.885,92

Considerando quindi che il canone mensile previsto da contratto registrato ammonta ad € 300,00 (salvo aumenti ISTAT), e che da calcolo sopra effettuato dal sottoscritto CTU il canone mensile d'alloggio sarebbe di € 657,16 è possibile affermare che il canone

corrisposto riferito all'unità in esame non è congruo.

Fermo restando quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU si rimette comunque al Giudice per ogni decisione in merito.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' – LOTTO 4

Parti Comuni: Dall'elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni assegnati, (v. allegato X) risultano parti comuni condominiali ai beni in oggetto, lo spazio di manovra, la rampa e la corte identificati al sub 1, nonché le parti comuni stabilite per legge dall'art. 1117 c.c. e seguenti.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non stati rilevate servitù.

* * *

REGIME FISCALE – LOTTO 4

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da *persone fisiche* e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA – LOTTO 4

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare:

- **Concessione N. 34/154 del 20.02.2001** (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999):
"Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi) rilasciato a XXXXXX

XXXXXXX.

- **DIA istrutt. 1024/F del 27.10.2009 "realizzazione di recinzione su strada";**
- **Autorizzazione passi carrai Concessione n. 3401 del 05.02.2010;**
- **CIL (comunicazione Inizio Lavori) istrutt. 864/Q1 del 30.11.2012 Prot. 52253 "Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria";**
- **ORDINANZA N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 (ordinanza di sospensione lavori);**
- **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE DI VARIANTE IN DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007 N. progressivo N. 1572/2007 del 28.11.2007(titolo edilizio non rilasciato);**

Dal confronto tra i documenti visionati e richiesti in copia, e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto, si evidenzia quanto segue:

- Il titolo edilizio Concessione N. 34/154 del 20.02.2001 (Prot. n. 7321/2001 Rif. Prot. n. 2325 del 01.02.1999): "*Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da n. 4 alloggi*" risulta scaduto in quanto non è mai stata comunicata la fine lavori con richiesta di abitabilità durante il periodo di validità del titolo (scadenza del titolo tre anni dal rilascio ovvero 11.05.2004);
- In data 17.05.2005 il Comune di Cervia ha emesso una Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770, conseguente ad un verbale dell'ufficio Vigilanza Edilizia del Comune del 10.03.2005 a seguito di sopralluogo eseguito il 01.03.2005 dal quale risulta che nell'immobile residenziale (intero edificio) di proprietà di XXXXXX XXXXXX sono in corso lavori edili abusivi;
- Successivamente in data 28.11.2007 il sig. XXXXXX XXXXXX presentava istanza di Accertamento di Conformità per opere in Variante in difformità dalla Concessione Edilizia 34/154 del 2001, (Pratica Edilizia n. 1238/J Prot. 61232/2007) **ma detto titolo non veniva mai rilasciato** dal Comune di Cervia in quanto come si evince dal parere dell'Ufficio Istruttoria del Comune del 11.11.2008 allegato alla pratica: "si valuta per quanto di competenza che il progetto non sia conforme alle NTA del PRG vigente ed al REC."

Pertanto le uniche opere autorizzate ma con titolo scaduto, risultano quelle di cui alla

Concessione Edilizia N. 34/154 del 20.02.2001, mentre di fatto come da verifica effettuata dal sottoscritto durante il sopralluogo in sito, risultano ancora presenti quelle opere abusive evidenziate nell'Ordinanza di Sospensione Lavori N. 37/05 Prot. 23770 del 17.05.2005 che si riporta integralmente in riferimento all'intero immobile:

Piano Seminterrato: 1) La prevista rampa con accesso al locale autorimessa da realizzarsi nel versante sud del fabbricato è stata realizzata nel versante est al centro del fabbricato con una apertura di ml 3,03 ed una altezza di ml 2,20. 2) all'interno dell'autorimessa sono stati realizzati dei locali con tramezzature interne allo stato grezzo, forniti di predisposizioni per impianti tecnologici, fra i quali uno con predisposizione per allacciamenti per la realizzazione di un bagno 3) nella facciata est del fabbricato, versante sud sono state realizzate due nuove finestre di riscontro ad una sola concessionata; 4) La prevista scala esterna di accesso al piano primo è stata realizzata nel versante nord est del fabbricato e non al centro del versante est del fabbricato come da concessione 5) nel versante sud del fabbricato dove era previsto l'accesso al piano sopracitato, è stata realizzata una parete in muratura e realizzata una finestra.

Piano Terra: 1) nel versante nord ovest del fabbricato del fabbricato il previsto balcone con scala di accesso a servizio di un locale letto, contraddistinto negli allegati grafici con simbolo 10, è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. Sempre nello stesso locale letto la prevista porta di accesso al balcone è stata realizzata nella parete esterna lato ovest anziché nord 2) nel versante sud ovest del fabbricato a servizio di un locale letto il balcone è stato realizzato ampliato rispetto al concessionato inoltre non è stata realizzata la scala di accesso a quest'ultimo. 3) nel locale cucina, contraddistinto negli allegati grafici con il simbolo 2, posto sul versante sud del fabbricato è stato realizzato un nuovo locale bagno con apertura di una finestra, non concessionato; 4) nel versante est del fabbricato, al centro lungo il balcone è stata realizzata una passerella in muratura con gradini di risulta alla sottostante rampa. 5) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato risulta di dimensioni inferiori al

concessionato.

Piano Primo: 1) nel versante sud ovest del fabbricato è stato realizzato un balcone a servizio del locale letto, contraddistinto negli allegati con il simbolo 12, a prolungamento del balcone concessionato presente nel versante sud. 2) nel versante nord ovest del fabbricato, in aderenza al locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il n.17, il previsto balcone con porta di accesso è stato realizzato nella parete ovest anziché nord. 3) agli estremi del versante est del fabbricato, lato sud e nord, sono state realizzate due finestre non concessionate. 4) nel locale letto, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 14, non è stata realizzata la parete divisoria con il locale soggiorno. 5) nel locale servizio, contraddistinto negli elaborati grafici con il simbolo 16, non è stata realizzata la parete divisoria con il soggiorno. 6) il balcone realizzato al centro del versante ovest del fabbricato, risulta di dimensioni inferiori al concessionato.

Piano Copertura: 1) Nel suddetto piano sono stati realizzati, con tramezzi in muratura, nuovi locali pavimentati, forniti di infissi, e predisposizioni per gli impianti tecnologici, fra i quali un locale bagno che ne fanno prefigurare un reparto notte a servizio del sottostante piano abitativo. I locali ricavati per tutta l'estensione della copertura comportano un ampliamento di quest'ultima in quanto, da una attenta osservazione, il piano in esame risulta in linea con i parapetti dei balconi sottostanti del fabbricato. Si precisa che nel piano copertura del fabbricato sono stati realizzati due reparti notte indipendenti (verso nord e sud del piano copertura) a servizio delle rispettive unità abitative sottostanti. Ad oggi fra le due botole delle rispettive unità abitative ed il piano primo sottostante non è presente alcun collegamento.

Agli atti risulta anche un ulteriore verbale di constatazione della Polizia Edilizia, del 20.11.2012, conseguente ad un controllo per verificare lo stato di fatto del fabbricato in riscontro all'ultimo precedente autorizzativo Concessione Edilizia n. 34/154 del 30.02.2001 e ad una istanza di Sanatoria n. 1238/J del 28.11.2007 (permesso di costruire in sanatoria con opere di adeguamento e di completamento da realizzare in fabbricato residenziale, con correzione del 28.12.2010), dal quale si rileva quanto segue:

“i piani seminterrato, terra e primo si presentano sostanzialmente ultimati ed in uso sulla base architettonica già rilevata in occasione dei precedenti sopralluoghi, mentre restano da eseguirsi opere di finitura relativi alla posa di ringhiere laterali alla scala esterna di accesso al piano e opere di sistemazione dell’area esterna e della rampa all’interrato.

Sul versante ovest del lotto è ancora in essere quello che, sulla base degli accertamenti passati, si presentava essere originariamente prefabbricato in metallo ad uso baracca di cantiere, per l’edificazione del fabbricato così come è ancora in essere sul lotto, seppur leggermente traslata verso sud rispetto ai precedenti accertamenti, l’originaria gru di cantiere.

*In riscontro agli elaborati grafici allegati alla summenzionata istanza di sanatoria al 10.11.2010 si rappresenta che al **piano sottostrada** le previste modifiche di demolizione e rifacimento dei tramezzi divisorii dei “posti auto” versante est, non sono state eseguite (v. elaborati grafici allegati all’istanza 1238/J/2007); **al piano terra** la prevista scala esterna di collegamento con il piano primo da realizzarsi sul versante sud-est del fabbricato non è stata realizzata (v. elaborati grafici allegati all’istanza 1238/J/2007); **al piano primo** le previste modifiche di tramezzi ai due locali bagno preesistenti, in essere nel versante ovest del piano per l’ampliamento degli stessi non sono state eseguite, mentre è stato realizzato il previsto tramezzo divisorio fra il locale soggiorno-pranzo ed un locale camera nell’unità abitativa versante sud del piano (v. elaborati grafici allegati all’istanza 1238/J/2007). Inoltre nel balcone posto sul versante sud-ovest del piano è stato realizzato un non previsto tamponamento con infissi in metallo e vetro, semiaperto al momento dell’accertamento, atto a creare veranda chiusa priva di arredi; **al piano secondo** (sottotetto) come già rilevato in occasione dei precedenti accessi al fabbricato, le previste botole di accesso al piano sono state tamponate, rendendolo di fatto inaccessibili. Non è stato quindi possibile verificarne lo stato di fatto. Dall’esterno è comunque visibile, sui suoi versanti est ed ovest, il persistere dei parapetti in parte in metallo ed in parte in muratura a delimitazione di quelle che sulla carta dovrebbero essere pensiline”*

Dalla verifica di sopralluogo in sito effettuata dal sottoscritto CTU, si conferma relativamente agli immobili in oggetto del Lotto 4, quanto riportato nell'Ordinanza di Sospensione Lavori del 2005 e nel verbale della Vigilanza Edilizia del Comune di Cervia del 2012.

Oltre a quanto sopra riportato sono state rilevate anche le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio:

Piano Primo: Realizzazione di muro divisorio interno nella zona soggiorno-cucina per la creazione di una stanza con accesso dallo stesso ambiente.

Piano sottotetto: Il piano sottotetto risulta inaccessibile ma molto probabilmente con divisorii interni come riportato nelle planimetrie catastali, pertanto trattasi di opere da regolarizzare.

Pertanto le opere difformi rispetto al titolo edilizio (CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 ora scaduto) dovranno essere regolarizzate con la presentazione di nuova pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente, ai sensi dell'art. 17 L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 e s.m.i. con la corresponsione di sanzione pari all'aumento del doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, oltre a spese tecniche di redazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, oltre ai costi di aggiornamento catastale e presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO – LOTTO 4

Gli immobili risultano privi di idoneità all'uso in quanto il titolo edilizio in forza del quale sono stati realizzati CONCESSIONE EDILIZIA 34/154 DEL 2001 risulta scaduto senza che sia mai stata presentata fine lavori e richiesta di agibilità. Come detto al punto precedente, **sarà cura dell'aggiudicatario presentare una nuova istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità** successivamente alla conclusione della pratica di Accertamento di Conformità per opere di variante in difformità dal titolo precedente (vedi punto precedente).

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO – LOTTO 4

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE - LOTTO 4

STRUTTURA PORTANTE:

L'edificio condominiale di cui il compendio in oggetto fa parte, ha struttura portante in cemento armato gettato in opera. I solai intermedi sono in latero cemento così come il solaio di copertura.

L'interrato ha struttura portante in cemento armato gettato in opera.

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato X)

Le pareti esterne, dell'edificio condominiale sono finite ad intonaco civile ma prive di pittura.

Gli infissi esterni degli alloggi del condominio sono in sono in legno mordenzato color noce con vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in PVC colore verde.

I parapetti dei balconi sono in parte in muratura (di cui parte muratura faccia a vista e parte intonacata) e in parte in metallo a barre verticali di colore nero/canna di fucile.

Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole tipo "portoghesi" e le lattonerie di grondaie e pluviali sono in rame.

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in discreto stato di manutenzione.

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato X)

Le finiture interne dell'alloggio sono in discreto stato di manutenzione, e si possono sintetizzare come segue:

- pavimenti in tutti gli ambienti in piastrelle di ceramica di formato 30x30 colore chiaro posati in diagonale con fuga.
- Pareti interne e soffitti con finitura ad intonaco tinteggiate di colore chiaro;
- Bagno con rivestimento in ceramica di due colori (azzurro e bianco), sanitari a terra, vasca (n.b. le finiture al piano sottotetto non è stato possibile verificarle in quanto inaccessibile);
- Porte interne in legno tamburato mordenzate color noce;

IMPIANTI

L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente. Il quadro elettrico generale con interruttore salvavita è presente all'interno dell'alloggio;

Impianto di riscaldamento. Caldaia a gas metano posta in un balcone esterno per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dei termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente.

Impianto gas cucina. Cucina dotata di impianto a gas per la cottura.

Impianto citofonico. Presente.

Impianto di raffrescamento: non presente

Impianto TV e SAT. Esistente per la ricezione dei canali TV installata in copertura;

Scarico della lavatrice presente in un balcone esterno

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 4

L'immobile in oggetto fa parte di un "mini condominio" che non risulta legalmente costituito in quanto composto da sole quattro unità residenziali.

Di fatto non ci sono spese condominiali rilevanti in quanto non ci sono parti comuni se non la rampa di accesso all'interrato e l'illuminazione esterna mentre gli ingressi sono tutti privati.

Di fatto attualmente l'interrato è utilizzato unicamente dall'esecutato ed anche l'impianto elettrico fa parte dell'utenza collegata all'alloggio in oggetto di esecuzione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE – LOTTO 4

Le superfici commerciali del compendio in oggetto sono state computate al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegatale alle pratiche edilizie autorizzate e ragguagliate in base alle percentuali comunemente usate:

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

-ALLOGGIO

(alloggio P.1°) mq.73,80 x100%= mq. 73,80

(balconi P.1°.): mq. 40,17 x 50%= mq. 20,08

(sottotetto inaccessibile) mq. 40,17x 30%= mq. 12,05

(balconi/pensiline piano sott. mq. 33,68 x 15%= mq. 5,05

(inaccessibili)

SUP. COMMERCIALE alloggio MQ. 110,98

-POSTO AUTO

(posto auto piano seminterrato) mq.13,90x50%= mq. 6,95

SUP. COMMERCIALE TOTALE MQ. 117,93

* * *

STIMA DEL BENE – LOTTO 4

110

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 superficiale dei beni.

Per la stima del più probabile valore commerciale dell'intero immobile, si considerano i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo, come riferimento le *Tabella O.M.I. Il semestre 2023 Comune di Cervia rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate, fascia Zona periferica /Pinarella-Tagliata zona periferica retro balneare* che riportai seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 2.350,00 a valore max €/mq. 3.500,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 2.500,00.

- posti auto coperti stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 940,00 a valore max €/mq. 1.400,00).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 1.000,00.

* * *

DEPREZZAMENTI – LOTTO 4

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, visto che l'immobile può ritenersi compreso nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, a tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene

- Detrazioni spese tecniche e regolarizzazione immobile	€ - 50.000,00
restano	€ 185.993,50
<u>Valore dell'immobile arrotondato per eccesso</u>	<u>€ 186.000,00</u>

(valore di mercato della piena proprietà base d'asta da inserire nel bando € 186.000,00 (centoottantaseimila/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 28.03.2024

IL CONSULENTE TECNICO
(XXX. XXXXXXXX XXXXXXXX)

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO 1
2. Documentazione catastale LOTTO 2
3. Documentazione catastale LOTTO 3
4. Documentazione catastale LOTTO 4
5. Documentazione fotografica LOTTO 1
6. Documentazione fotografica LOTTO 2
7. Documentazione fotografica LOTTO 3
8. Documentazione fotografica LOTTO 4