

		ANONIMA
	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N. 145/2022
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 07/06/2023</u>
	***	<u>Ore 10.00</u>
	(Avv. ***)	
	contro	

	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 09/01/2023	
	nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Ing. LUCA	
	MAZZAVILLANI, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale	
	accettava l'incarico e depositava in Cancelleria il giuramento in data	
	12/01/2023. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore	
	l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione</i>	
	<i>ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della</i>	
	<i>completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo</i>	
	<i>comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al</i>	
	<i>giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve</i>	
	<i>precisare:</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati</i> 	
	<i>della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti</i>	

sul bene pignorato;

oppure:

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

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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 alleghi 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. Specifici 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).

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni circa i valori commerciali di beni simili, effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode solo in data 18/04/2023 per difficoltà di accesso, espone la presente relazione.

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data *** al n.*** reg. gen. e al n. *** reg. part. sono state pignorate a favore di *** i seguenti immobili:

- **piena proprietà** di immobile sito in comune di Bagnacavallo (RA), via Grieco n.4 censito al **Catasto Fabbricati del comune di BAGNACAVALLO, foglio 35 Particella 134, sub 1 e 2;**
- **piena proprietà** di immobile sito in comune di Bagnacavallo (RA), via Grieco n.1 censito al **Catasto Fabbricati del comune di BAGNACAVALLO, foglio 35 Particella 137, sub 2 e 3.**

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati, a parere dello scrivente, appare opportuna e ragionevole la vendita in **n.2 lotti.**

LOTTO N.1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di abitazione in edificio unifamiliare costituita da ingresso con disimpegno e sottoscala, cucina, soggiorno, bagno, magazzino, n.2 ripostigli (di cui uno ricavato dal garage) al piano terra oltre a centrale termica; tinello, camera, bagno e disimpegno al piano ammezzato oltre a

balcone e terrazzo (trasformato in veranda senza titolo); n.2 camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo oltre a terrazzo. L'immobile è dotato di ampia corte esclusiva. Il tutto ubicato in Bagnacavallo, loc. Masiera, via Grieco n.4.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di BAGNACAVALLO Sez. Unica, Foglio 35:

- Particella 134, Sub. 1, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 9,5 vani, S.C. 206 m², rendita Euro 883,14, Via Grieco n.4, Piani T-1;
- Particella 134, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 17 m², S.C. 21 m², rendita Euro 61,46, Via Grieco n.4, Piano T.

L'area su cui insiste l'edificio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, sez. Unica, al Foglio 35, Particella 134 Ente Urbano di mq. 420.

* * *

CONFINI

I beni di cui al presente lotto sono in confine con la pubblica via, beni ***, beni ***, beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

*** nata a *** il ***

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non sono state rilevate parti comuni, né servitù gravanti sui beni del lotto in esame.

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Da quanto emerge dallo stato civile del comune di Faenza, già agli atti con le verifiche preliminari, l'esecutata risulta di stato libero.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Le u.i. del presente lotto sono pervenute all'esecutata per donazione dal Sig. *** (C.F. ***) con atto a rogito notaio *** del *** Rep.***. Per la provenienza al ventennio si rimanda al certificato notarile in atti del 18/11/2022 stilato dal Notaio Stefano Ripa in Rimini.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti del 18/11/2022 stilato dal Notaio Stefano Ripa in Rimini; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

Si segnala al Custode, quale formalità pregiudizievole fra le altre, la presenza di trascrizione riferita a **domanda giudiziale** trascritta a Ravenna il *** art. *** per revoca atto di donazione a rogito *** del *** Rep.*** con il quale il Sig. Gambioli Gioiele donò gli immobili del presente lotto all'esecutata.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso l'archivio edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Concessione edilizia del *** Prot. *** P.E. ***** per ampliamento di fabbricato urbano rilasciata a ***;
- 2) **Concessione edilizia di variante in corso d'opera del *** Prot. *** del *** P.E. ***** per ampliamento di fabbricato urbano rilasciata a *** e ***;
- 3) **Concessione edilizia di variante in corso d'opera del *** Prot. *** del *** P.E. ***** per ampliamento di fabbricato urbano

rilasciata a *** e ***; successiva richiesta di annullamento da parte del committente Prot. *** del ***;

4) **Concessione edilizia del *** Prot. *** P.E. ***** per ampliamento e modifiche interne di fabbricato urbano rilasciata a ***;

5) **Autorizzazione di variante in corso d'opera del *** Prot. *** del *** P.E. ***** per ampliamento e modifiche di fabbricato urbano rilasciata a ***;

6) **Concessione edilizia in sanatoria del *** Prot. *** P.E. ***** per modifiche in fabbricato urbano rilasciata a ***

7) **Richiesta permesso di costruire Prot.*** del ***** per copertura terrazzo presentata da *** e successiva **comunicazione di diniego Prot.*** del *****.

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

1) trasformazione del terrazzo sul retro in veranda con installazione di infisso in alluminio anodizzato e pannello in lamiera coibentata di copertura;

2) realizzazione di casetta in legno per deposito ubicata nell'area cortilizia di dimensioni in pianta pari a c.ca 4.85 x 3.00 m;

3) tamponamento del portone della rimessa con eliminazione della stessa;

4) demolizione scala esterna;

5) trasformazione di finestra dell' "ex rimessa" in porta con demolizione del sottofinestra;

6) lievi modifiche nella rappresentazione dei tramezzi interni e della dimensione delle finestre;

7) demolizione di porzione di tramezzo di divisione fra ex “cucina” e ex “retro”;

8) realizzazione di recinzione lato strada in assenza di titolo.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) non possono essere sanate per cui dovranno essere rimosse a cura e spese dell’aggiudicatario; si stimano per i lavori di rimozione € 2.000+IVA; per le difformità di cui ai punti da 3) a 8), coinvolgendo i prospetti (p.ti 3) e 4)), si ritiene necessaria la redazione di SCIA in sanatoria ex art. 17 L.R. 21/10/2004 n.23, a cura e spese dell’aggiudicatario, con sanzione stimata in € 3.000,00; per la redazione di tale pratica si stimano spese tecniche pari a € 3.000,00 + IVA. Gli interventi eseguiti hanno riguardato parzialmente anche le strutture pertanto sarà necessaria anche autorizzazione sismica in sanatoria per interventi locali, a cura e spese dell’aggiudicatario; si stimano spese tecniche pari a € 2.000,00+IVA, diritti e marche da bollo pari a € 800,00. Di tali costi si terrà conto nella successiva stima.

Per quel che riguarda la conformità catastale sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali a cura e spese dell’aggiudicatario: si stimano spese tecniche pari a € 600,00+IVA e diritti pari a € 100,00. Di tali costi si terrà conto nella successiva stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l’aggiudicatario potrà, 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. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente, alla data della redazione della presente perizia, il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna le seguenti componenti:

- Perimetro del territorio urbanizzato;
- AUC.4 – Ambiti consolidati dei centri minori e delle frange urbane- Art. 4.2.1-Art. 4.2.4;
- Vulnerabilità e sicurezza VS07 Aree potenzialmente interessate da alluvioni fiumi: alluvioni poco frequenti;
- Vulnerabilità e sicurezza VS08 Aree potenzialmente interessate da alluvioni canali: alluvioni poco frequenti;
- Vulnerabilità e sicurezza VS12 - Aree soggette a rischio sismico: III livello;
- Vulnerabilità e sicurezza VS13 – Approfondimento aree III livello $5 < IL \leq 15$ (elevato);
- Ambiente e paesaggio AP08: Dossi di ambito fluviale;
- Aree a rischio archeologico SCT10: Area a medio rischio.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata.

L'immobile è da intendersi occupato, da liberarsi al decreto di trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di abitazione in edificio unifamiliare costituita da ingresso con disimpegno e sottoscala, cucina, soggiorno, bagno, magazzino, n.2 ripostigli (di cui uno ricavato dal garage) al piano terra oltre a centrale termica; tinello, camera, bagno e disimpegno al piano ammezzato oltre a balcone e terrazzo (trasformato in veranda senza titolo); n.2 camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo oltre a terrazzo.. Il tutto ubicato in via Grieco n.4 nel comune di Bagnacavallo, loc. Masiera posta a circa 7 km dal capoluogo comunale.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura mista in muratura/c.a. e tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato, solai intermedi e di copertura in laterocemento.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'abitazione oggetto di stima ai piani terra e primo ha una pianta pressoché rettangolare con una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 60,60 al PT, 103,80 al P1; è presente area destinata a servizi (h=2.15/2.62) al PT con superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 80,40 al PT; terrazzo al piano primo con superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 27,60, n.2 balconi di superficie a puro titolo indicativo rispettivamente pari a m² 5,00 e a m² 5,20; a piano terra è presente una piccola loggia di superficie a puro titolo indicativo di m² 6,30. La corte esclusiva ha una superficie a puro titolo indicativo di m² 268 mq..

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile pur essendo in discrete condizioni di conservazione, denuncia l'epoca dell'ultima ristrutturazione (primi anni '80 del secolo scorso) con le

relative finiture.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo in parte con tapparelle, in parte con scuri e in parte con “veneziane”; inferriate alle finestre del piano terra.

Infissi interni: portoncino di ingresso in legno; porta laterale in legno a vetri; porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti al piano terra e nei bagni, in graniglia nelle camere da letto sul fronte e in ceramica nella zona giorno e camera da letto posti sul retro al piano primo; rivestimento in marmo per la scala interna; in ceramica i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa e tubazioni parzialmente a vista.

Impianto idrico/sanitario: caldaia murale (di cui al punto precedente) per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti doccia, lavabo, wc e bidet nei bagni.

Impianto di raffrescamento: n.p.

Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia, risalente nel tempo.

Con riferimento agli impianti elettrico e termoidraulico non è stato possibile reperirne le dichiarazioni di conformità.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione PT-P1	ca. mq	164,40
Servizi retro PT (h=2.15/2.62) 80,40 mq 70%	ca. mq	56,28
Terrazzo P1 27,60 mq 35%	ca. mq	9,66
Balcone 5,00 mq 30%	ca. mq	1,50
Balcone 5,20 mq 30%	ca. mq	1,56
Loggia 6,3 mq 0,30%	ca. mq	1,89
Corte esclusiva 268 mq 10%	ca. mq	26,80
Totale superficie commerciale (in cifra tonda)	ca. mq	262,00

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l’Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,*

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m ²	1.600,00
• Deprezzamento per stato d'uso	60% €/m ²	<u>-960,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m ²	640,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della		
garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15% €/m ²	<u>-96,00</u>
Valore commerciale unitario del bene		
sottoposto a procedura esecutiva	€/m ²	544,00
Lavori di ripristino	€	2.000,00+IVA
SCIA in sanatoria	€	3.000,00 +IVA
Sanzione SCIA	€	3.000,00
Autorizzazione sismica in sanatoria	€	2.000,00+IVA
Diritti e spese accessorie	€	800,00
Aggiornamento planimetrie catastali	€	600,00+IVA
Diritti catastali	€	100,00
	* * *	
<u>Valore commerciale dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva</u>		
€/m ² 544,00 x m ² 262,00-(2.000,00+3.000,00+2.000,00+600,00)*1.22-(3.000,00+		
+800,00+100,00)= €129.356,00		
Valore di mercato adeguato e corretto della piena proprietà dei beni		
costituenti il lotto in C.T. € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00).		
	* * *	
<u>LOTTO N.2</u>		
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE		

Piena proprietà di abitazione in edificio unifamiliare costituito da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, n.2 proservizi al piano terra, disimpegno, n.3 camere e bagno al piano primo oltre a terrazzo e balcone. L'immobile è dotato garage, in volume limitrofo all'abitazione, con accesso dall'esterno e di ampia corte esclusiva. Il tutto ubicato in Bagnacavallo, loc. Masiera, via Grieco n.1.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di BAGNACAVALLO Sez. Unica, Foglio 35:

- Particella 137, Sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 7 vani, S.C. 196 m², rendita Euro 560,36, Via Grieco n.1/2, Piani T-1;
- Particella 137, Sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 10 m², S.C. 12 m², rendita Euro 30,99, Via Grieco n.1/2, Piano T.

L'area su cui insiste l'edificio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, sez. Unica, al Foglio 35, Particella 137 Ente Urbano di mq. 450.

* * *

CONFINI

I beni di cui al presente lotto sono in confine con la pubblica via, beni ***, beni ***, beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

*** nata a *** il ***

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non sono state rilevate parti comuni, né servitù gravanti sui beni costituenti lotto in esame.

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Da quanto emerge dallo stato civile del comune di Faenza, già agli atti con le verifiche preliminari, l'esecutata risulta di stato libero.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Le u.i. del presente lotto sono pervenute all'esecutata per donazione dal Sig. *** (C.F. ***) con atto a rogito notaio *** del *** Rep.61313/16150. Per la provenienza al ventennio si rimanda al certificato notarile in atti del

18/11/2022 stilato dal Notaio Stefano Ripa in Rimini.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti del 18/11/2022 stilato dal Notaio Stefano Ripa in Rimini; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

Si segnala al Custode, quale formalità pregiudizievole fra le altre, la presenza di trascrizione riferita a **domanda giudiziale** trascritta a Ravenna il *** art. *** per revoca atto di donazione a rogito Notaio Plessi del *** Rep.*** con il quale il Sig. *** donò gli immobili del presente lotto all'esecutata.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso l'archivio edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) **Nulla osta per esecuzione lavori edili del ***** per costruzione di una casa di civile abitazione rilasciata a *** e successiva **autorizzazione di abitabilità del ***** rilasciata al Sig. ***;
- 2) **Concessione edilizia in sanatoria n. *** del *** Prot. ***** per costruzione di garage, sgombero, ripostiglio, lastrico solare in

edificio di civile abitazione rilasciata a ***;

3) **Concessione edilizia Prot.*** del *** P.E. ***** per

ampliamento di fabbricato urbano ad uso civile abitazione

rilasciata a ***. I lavori relativi a questa concessione non furono

mai realizzati e pertanto la concessione è da ritenersi decaduta.

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli

elaborati grafici della concessione di cui al p.to 3); tuttavia, avendo perso di

efficacia, si farà riferimento alle pratiche precedenti: rispetto a quelle si ha

conformità a meno di:

1) realizzazione di n.2 pensiline con struttura ancorata alla muratura;

2) demolizione di ripostiglio sul retro con accesso dall'esterno;

3) modifica del volume "bassocomodo" rappresentato nel titolo del

1962 rispetto a quanto rappresentato nella sanatoria del 1990

(sostanzialmente conforme all'attualità) senza esplicito riferimento a

quell'abuso;

4) variazione di sagoma (avanzamento del muro su cui è installata la

porta di ingresso) ragionevolmente riconducibili all'epoca della

costruzione.;

5) lievi modifiche nella rappresentazione dei tramezzi interni;

6) realizzazione di recinzione lato strada in assenza di titolo.

Le difformità di cui al punto 1) non può essere sanata per cui le pensiline

dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario; si stimano per i

lavori di rimozione € 1.000+IVA; per le difformità di cui ai punti da 3) a 6),

coinvolgendo i prospetti (p.ti 2), 3) e 4)) e non avendo certezza sull'epoca

dell'abuso, cautelativamente si ritiene necessaria la redazione di SCIA in

sanatoria ex art. 17 L.R. 21/10/2004 n.23, a cura e spese dell'aggiudicatario,

con sanzione stimata in € 2.000,00; per la redazione di tale pratica si stimano

spese tecniche pari a € 3.000,00 + IVA. Tali modifiche ai prospetti,

riguardando parzialmente anche le strutture, comportano la presentazione, a

cura e spese dell'aggiudicatario, di autorizzazione sismica in sanatoria per

interventi locali; si stimano spese tecniche pari a € 2.000,00+IVA, diritti e

marche da bollo pari a € 800,00. Di tali costi si terrà conto nella successiva

stima.

Per quel che riguarda la conformità catastale sarà necessario aggiornare la

planimetria catastale dell'abitazione, a cura e spese dell'aggiudicatario: si

stimano spese tecniche pari a € 300,00+IVA e diritti pari a € 50,00. Di tali

costi si terrà conto nella successiva stima del bene.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, 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. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente, alla data della redazione della presente perizia, il bene

oggetto di stima è definito dal R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna le seguenti componenti:

- Perimetro del territorio urbanizzato;
- AUC.4 – Ambiti consolidati dei centri minori e delle frange urbane-
Art. 4.2.1-Art. 4.2.4;
- Vulnerabilità e sicurezza VS07 Aree potenzialmente interessate da

alluvioni fiumi: alluvioni poco frequenti;

- Vulnerabilità e sicurezza VS08 Aree potenzialmente interessate da

alluvioni canali: alluvioni poco frequenti;

- Vulnerabilità e sicurezza VS12 - Aree soggette a rischio sismico: III livello;

- Vulnerabilità e sicurezza VS13 – Approfondimento aree III livello $5 < IL \leq 15$ (elevato);

- Ambiente e paesaggio AP08: Dossi di ambito fluviale;

- Aree a rischio archeologico SCT10: Area a medio rischio.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, senza titolo, dalla madre dell'esecutata.

L'immobile è da intendersi occupato senza titolo.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di abitazione in edificio unifamiliare costituito da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, n.2 proservizi al piano terra, disimpegno, n.3 camere e bagno al piano primo oltre a terrazzo e balcone.

L'immobile è dotato garage, in volume limitrofo all'abitazione, con accesso dall'esterno e di ampia corte esclusiva. Il tutto ubicato in Bagnacavallo, loc. Masiera, via Grieco n.1 nel comune di Bagnacavallo, loc. Masiera posta a circa 7 km dal capoluogo comunale.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura mista in muratura/c.a. e tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato, solai intermedi in laterocemento. Il proservizio sul retro ha copertura realizzata con pannello sandwich.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'abitazione oggetto di stima ai piani terra e primo ha una superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 89,20 al PT, 75,70 al P1; è presente proservizio sul retro ($h_{med}=2.45$) al PT, con superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 11,70 al PT; terrazzo al piano primo con superficie a puro titolo indicativo di m² 13,70, balcone di superficie a puro titolo indicativo pari a m² 2,80; a piano terra è presente garage di superficie (al lordo dei muri) a puro titolo indicativo di m² 12,00. La corte esclusiva ha una superficie a puro titolo indicativo di m² 337 mq..

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile, pur essendo in sufficienti condizioni di conservazione, denuncia l'epoca della costruzione (primi anni '60 del secolo scorso) con le relative finiture s meno di modesti interventi di manutenzione rilevati in corso di sopralluogo.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati

Infissi esterni: finestre in legno adattate con l'inserimento di vetro-camera e controinfissi in alluminio con vetrocamera; presenti alcuni infissi in alluminio con vetro singolo; oscuramento con tapparelle pvc; inferriate alle finestre del piano terra.

Infissi interni: portoncino di ingresso in legno; porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in parte in ceramica, in parte in graniglia; rivestimento in graniglia per la scala interna; in ceramica i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa.

Impianto idrico/sanitario: caldaia murale (di cui al punto precedente) per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti doccia, lavabo, wc e bidet nei bagni.

Impianto di raffrescamento: n.p.

Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia, risalente nel tempo.

Con riferimento agli impianti elettrico e termoidraulico non è stato possibile reperirne le dichiarazioni di conformità.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione PT-P1	ca. mq	164,90
Servizi retro PT ($h_{med}=2.45$) 11,70 mq 70%	ca. mq	8,19
Terrazzo P1 13,70 mq 35%	ca. mq	4,80
Balcone 2,80 mq 30%	ca. mq	0,84
Corte 337 mq 10%	ca. mq	33,70
Totale superficie commerciale (in cifra tonda)	ca. mq	212,00

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m ²	1.600,00
• Deprezzamento per stato d'uso	65% €/m ²	<u>-1.040,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m ²	560,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	15% €/m ²	<u>-84,00</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m ²	476,00
Lavori di ripristino	€	1.000,00+IVA
SCIA in sanatoria	€	3.000,00 +IVA
Sanzione SCIA	€	2.000,00

Autorizzazione sismica in sanatoria	€	2.000,00+IVA
Diritti e spese accessorie	€	800,00
Aggiornamento planimetrie catastali	€	300,00+IVA
Diritti catastali	€	50,00

* * *

Valore commerciale dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva

€/m² 476,00 x m² 212,00-(1.000,00+3.000,00+2.000,00+300,00)*1.22-
(2.000,00+800,00+50,00)= €90.376,00

**Valore di mercato adeguato e corretto della piena proprietà dei beni
costituenti il lotto in C.T. € 90.000,00 (euro novantamila/00).**

* * *

RIEPILOGO

LOTTO N.1

Piena proprietà di abitazione in edificio unifamiliare costituita da ingresso con disimpegno e sottoscala, cucina, soggiorno, bagno, magazzino, n.2 ripostigli (di cui uno ricavato dal garage) al piano terra oltre a centrale termica; tinello, camera, bagno e disimpegno al piano ammezzato oltre a balcone e terrazzo (trasformato in veranda senza titolo); n.2 camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo oltre a terrazzo. L'immobile è dotato di ampia corte esclusiva. Il tutto ubicato in Bagnacavallo, loc. Masiera, via Grieco n.4.

**Valore di mercato
adeguato e corretto
della piena
proprietà delle u.i.
distinte al catasto
fabbricati del
comune di
Bagnacavallo Fg.35
Part. 134 Subb.1-2**

€ 129.000,00

LOTTO N.2

<u>Piena proprietà</u> di abitazione in edificio	Valore di mercato	
unifamiliare costituito da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, n.2 proservizi al piano terra,	adeguato e corretto	
disimpegno, n.3 camere e bagno al piano primo	della piena proprietà delle u.i.	
oltre a terrazzo e balcone. L'immobile è dotato	distinte al catasto	
garage, in volume limitrofo all'abitazione, con	fabbricati del	
accesso dall'esterno e di ampia corte esclusiva. Il	comune di	
tutto ubicato in Bagnacavallo, loc. Masiera, via	Bagnacavallo Fg.35	
Grieco n.1.	Part. 137 Subb.2-3	€ 90.000,00

* * *

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 06/05/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. **LOTTO 1 - Documentazione fotografica**
2. **LOTTO 2 - Documentazione fotografica**
3. **LOTTI 1-2 – Estratto di mappa**
4. **LOTTI 1-2 - Visura catasto fabbricati**
5. **LOTTO 1 - Visura catasto terreni (ente urbano)**
6. **LOTTO 2 - Visura catasto terreni (ente urbano)**

7. **LOTTO 1 – Planimetrie catastale**

8. **LOTTO 2 – Planimetria catastale**

9. **LOTTO 1 – Documentazione urbanistica**

10. **LOTTO 2 – Documentazione urbanistica**

11. **LOTTO 1 – Planimetria difformità**

12. **LOTTO 2 – Planimetria difformità**

13. **LOTTI 1-2 – Atti di provenienza**

14. **LOTTI 1-2 –Ispezioni ipotecarie**

15. **Certificato di Stato Libero eseguita**