

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA**

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Paolo Gilotta**

**Consulenza tecnica d'ufficio R.G.E. n. 192/2018**

Promossa da *omissis*,

contro *omissis*

**(udienza del 11/09/2019)**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Paolo Gilotta, ha nominato consulente tecnico d'Ufficio, per la procedura in epigrafe, il sottoscritto *omissis*, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri di Ravenna con il n° *omissis*, affidandogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
2. *Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
3. *Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli*



*d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

4. *Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*
5. *Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;*
6. *Dica se debba sofferirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*
7. *Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli*



*effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.*

8. *Provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico - artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*
9. *Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali*



- procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
11. *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;*
  12. *Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;*
  13. *Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.*
  14. *In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
16. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;
17. Segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;
18. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15 % sul valore finale);
19. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia



- possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;*
20. *Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);*
21. *Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*
22. *Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
23. *Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
24. *Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*



25. Segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
26. Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
27. Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.
28. Provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

## **Risposte ai quesiti**

### **1. inizio operazioni peritali**

Il giorno 05/04/2019 è stato effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata, spedita agli



esecutati in data 15/03/2019.

Alla presenza della Sig.ra *omissis*, cointestataria del bene, si è provveduto ad accedere all'immobile ed effettuare le operazioni di verifica e rilievo necessarie.

## **2. identificazione del bene**

Il bene oggetto del pignoramento è sito in Comune di Conselice, in via Portovenere n. 55.

L'immobile confina con;

- via Portovenere, beni *omissis*, Canale dei Mulini di Imola, beni *omissis*, salvi altri.

Il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice al foglio 48, con il mappale:

- 287 sub 1, piano T-1, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 74,89;

corrispondente al Catasto Terreni di detto comune al foglio 48, mappale:

- 287, Ente Urbano di 67 mq.

Il bene risulta intestato a:

- *omissis*;
- *omissis*;
- *omissis*.

I dati catastali sopra citati corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione a due piani fuori terra, facente parte di una più ampia costruzione composta da più casette di tipo economico, a schiera, realizzate presumibilmente agli inizi del secolo scorso.

Il bene in oggetto affaccia su via Portovenere, ed è adiacente a fabbricati di pari



caratteristiche sui lati nord e sud, mentre sul retro, lato ovest, vi è una piccola area scoperta di pertinenza, che è rialzata rispetto alla quota stradale di via Portovenere e si trova a livello con il confinante argine del Canale storico dei Mulini. Su detta area, a cui si accede dal primo piano dell'abitazione, insiste un piccolo fabbricato di servizio ad un piano.

Il corpo di fabbrica principale è stato realizzato con muratura ordinaria, con solaio di piano in latero c.a. e tetto a 2 acque con manto di copertura in tegole.

L'abitazione è composta da un vano al piano terra, con destinazione cucina/soggiorno, con accesso dalla strada, e da una camera da letto con un piccolo bagno al primo piano, collegata al PT da una rampa di scale.

L'abitazione è stata interessata da un incendio nell'anno 2012, che, per quanto è stato possibile verificare, ha causato danni alle finiture, agli impianti, agli infissi interni ed esterni, interessando anche parte dei tavelloni del solaio di piano, con probabile compromissione della sicurezza dello stesso. A seguito di questo evento il Sindaco del Comune di Conselice ha emesso una ordinanza (n. 17 del 23/7/2012), con la quale ha diffidato la proprietà ad utilizzare l'edificio ed ha ordinato alla stessa la messa in sicurezza e l'esecuzione delle opere necessarie per la messa in pristino dell'immobile; ad oggi tali opere non sono ancora state realizzate, per cui l'abitazione è di fatto inagibile.

Esternamente l'abitazione è intonacata e tinteggiata.

Tra la sede stradale e la casa vi è una piccola area, probabilmente in origine comune a più unità, utilizzabile come area scoperta, ove sono situati gli elementi esterni dell'impianto idrico/sanitario (pozzetti, vasca biologica). A ridosso del muro dell'abitazione sono collocati i contatori delle utenze (luce, gas ed acqua).

Dalla camera da letto al P1 si accede alla piccolissima area esterna sul retro. Al



momento del sopralluogo tale area era ingombra di parte degli arredi dell'abitazione danneggiati dall'incendio.

Il piccolo fabbricato di servizio ivi situato, risulta realizzato con struttura in muratura, nello spessore di cm 15 e 10, e tetto in legno ad una falda, ed è composto da due piccoli vani ad uso ripostiglio, entrambi con accesso dall'esterno.

Esternamente il servizio è in parte intonacato ed in parte a faccia vista, internamente è intonacato, con pavimenti in ceramica e porte di accesso in ferro verniciato.

Appare evidente che sia l'abitazione, poi danneggiata dall'incendio, che il servizio sono stati oggetto di opere di manutenzione straordinaria in anni recenti, anche se non risultano titoli edilizi in merito presso il competente ufficio tecnico comunale.

A maggior chiarimento di tutto quanto sopra descritto è stata realizzata apposita relazione fotografica (allegato 1).

### **3. verifica proprietà dei beni pignorati e provenienza**

Eseguiti gli accertamenti di rito, si riporta la provenienza dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata:

- l'immobile è stato denunciato al catasto con scheda n° 10543214 del 20/10/1939, in ditta *omissis*, fabbricato urbano censito al foglio 48, particella 287 graffata con la particella 550.

La visura storica del bene in oggetto riporta quanto segue:

- da impianto meccanografico e fino al 3/10/2008 il bene era intestato alla *omissis* e a *omissis* in qualità di Livellario;
- in data 1/1/1992 variazione d'ufficio del quadro tariffario;
- in data 18/5/2004 variazione per modifica di identificativo (soppr. mapp. 550) protocollo RA0097636 del 18/5/2004;
- dal 3/10/2008, per successione in morte di *omissis*, registrata a Lugo, volume 585,



- denuncia n. 41 del 9/1/2009, il bene è passato a *omissis*, enfiteusi per 2/4, *omissis*, enfiteusi per 1/4, *omissis*, enfiteusi per 1/4, *omissis*, diritto del concedente per 1/1;
- dal 19/3/2009, a seguito di affrancazione per scrittura privata autenticata dal Notaio *omissis*, repertorio 79935/28928 del 19/03/2009, trascritta a Ravenna il 25/3/2009, registro generale 5358, registro particolare 3294, il bene risulta intestato a *omissis*, proprietaria per 2/4, *omissis*, proprietario per 1/4, *omissis*, proprietaria per 1/4;
  - in data 6/4/2009, in virtù di compravendita a rogito Notaio *omissis*, repertorio 80085/29038, registrata a Ravenna il 16/4/2009 al n. 1846 serie 1T, trascritta a Ravenna il 17/4/2009, registro generale 7059, registro particolare 4296, il bene è passato in proprietà a *omissis*, proprietario per 1/100 in regime di separazione dei beni, *omissis*, proprietaria per 98/100, *omissis*, proprietaria per 1/100 in regime di separazione dei beni;
  - in data 11/03/2014 variazione di ufficio superfici art. 14 DL 201/2011.

In riferimento a quanto sopra descritto si allega la visura storica del Catasto Fabbricati (allegato 2), la visura del Catasto Terreni (allegato 3), l'estratto di mappa attuale (allegato 4), la copia della planimetria catastale del 1939, tuttora ultima in atti (allegato 5). Si allega inoltre copia informale dell'atto di compravendita (allegato 6).

#### **4. verifica iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

In coerenza con quanto previsto dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., all'interno del fascicolo è presente il certificato notarile redatto in data 13/8/2018 dal Dott. *omissis*, notaio in Messina, depositato in data 5/9/2018, entro i termini previsti.

Il sottoscritto ha effettuato, in data 2/8/2019, la verifica ipocatastale del bene oggetto di esecuzione, dalla quale risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 25/3/2009 - Registro Particolare 3294, Registro Generale



5358, affrancazione per scrittura privata autenticata dal Notaio *omissis*, repertorio 79935/28928 del 19/03/2009;

- TRASCRIZIONE del 14/9/2009 - Registro Particolare 4145, Registro Generale 6798, successione in morte di *omissis* in data 3/10/2008, registrata a Lugo, volume 585, denuncia n. 41 del 9/1/2009;
- TRASCRIZIONE del 17/4/2009 - Registro Particolare 4296, Registro Generale 7059. Compravendita del 6/4/2009 a rogito Notaio *omissis*, Repertorio 80085/29038, con la quale *omissis* hanno venduto il bene in parola a *omissis*, proprietario per 1/100 in regime di separazione dei beni, *omissis* proprietaria per 98/100, *omissis* proprietaria per 1/100 in regime di separazione dei beni;
- TRASCRIZIONE del 17/4/2009 - Registro Particolare 4297, Registro Generale 7060. Accettazione tacita di eredita' a rogito Notaio *omissis*, Repertorio 80085/29038 del 6/4/2009, in morte di *omissis* da parte degli eredi *omissis*;
- ISCRIZIONE del 17/4/2009 - Registro Particolare 1385, Registro Generale 7061. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio *omissis*, repertorio 80086/29039 del 6/4/2009, a favore di *omissis* contro *omissis*;
- TRASCRIZIONE del 12/7/2018 - Registro Particolare 7934, Registro Generale 12366. Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Ravenna, Repertorio 1941/2018 del 25/6/2018, a favore di *omissis* contro *omissis*.

Si allega l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità - relativa al bene pignorato (allegato 7).

#### **5. verifica e conformità delle planimetrie e dei dati catastali**

Sono stati eseguiti gli accertamenti di rito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ravenna, Ufficio Provinciale Territorio. Dal confronto tra l'ultima



planimetria in atti, che risulta essere ancora quella depositata nel 1939, e lo stato di fatto, si evidenzia quanto segue:

- in planimetria non è riportato il bagno al primo piano;
- il ripostiglio nella piccola area esterna sul retro risulta essere stato ampliato;
- in visura è erroneamente indicato in numero civico 48 anzichè 55.

Posto quanto sopra, in base alle disposizioni vigenti in materia, non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

#### **6. provenienza**

I beni oggetto di esecuzione provengono dalla compravendita descritta al precedente punto 3.

Per quanto è stato possibile verificare, non risultano al momento omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

#### **7. stato del possesso**

Il bene oggetto di esecuzione, in conseguenza dell'incendio di cui è stato oggetto, non è occupato in quanto inagibile. Il servizio sul retro è utilizzato dagli esecutati come ripostiglio.

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

Per il bene in parola non si sono riscontrate formalità, vincoli od oneri trascritti, che possano restare a carico dell'acquirente.

Si segnala che è ancora in essere l'ordinanza n. 17 del 23/7/2012, emessa dal Sindaco del Comune di Conselice a seguito dell'incendio, nella quale è diffidato l'uso dell'edificio ed è stata ordinata la messa in sicurezza e l'esecuzione delle opere necessarie per la messa in pristino dell'immobile (allegato 8).

Per quanto attiene ad eventuali vincoli urbanistici, ambientali/paesaggistici o di tutela, si rimanda alle norme del RUE, Carta Unica del Territorio Unione Bassa Romagna,



segnalando che l'area su cui insiste il bene in oggetto è ricompresa nella Tavola dei Vincoli n. 3 di Conselice, ed attiene ai seguenti vincoli:

- area soggetta a rischio sismico: Il livello (scheda dei vincoli VS12)
- approfondimento aree di III livello - IL <= 2 (basso) (scheda dei vincoli VS13)
- area a basso rischio archeologico (scheda dei vincoli SCT10)
- aree potenzialmente interessate da alluvioni, reticolo principale - alluvioni rare (P1), reticolo secondario alluvioni poco frequenti (P2) (scheda dei vincoli VS07).

#### **9. esistenza di formalità, vincoli od oneri cancellabili**

Oltre a quanto già espresso al punto 8, non si rilevano ulteriori particolari formalità che possano inficiare la vendita o l'uso degli immobili pignorati.

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

#### **10. spese fisse di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti giudiziari in corso**

Non risultano al momento spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile. L'esecutato non ha fornito alcuna indicazione in merito ad eventuali procedimenti giudiziari in corso.

#### **11. destinazione urbanistica**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è individuato nel Regolamento Urbanistico Edilizio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna nel seguente ambito:

- Auc.1: ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale - art. 4.2.2 delle Norme Tecniche.

Si allega stralcio della Tavola del RUE (allegato 9).

Al momento non si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'oggetto di esecuzione non riguarda terreni censiti al CT oppure aree urbane di



pertinenza a fabbricati con superficie pari o maggiore di mq. 5.000 (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380).

### **12. certificato destinazione urbanistica**

Nel caso specifico il CDU non è necessario. Si provvederà comunque ad acquisirlo nel caso in cui si rendesse necessario per la procedura in futuro.

### **13. verifica regolarità edilizia**

La ricerca delle pratiche edilizie relative al bene pignorato, effettuata presso l'archivio del Comune di Conselice, non ha prodotto risultati.

In assenza di titoli edilizi la legittimità dell'immobile viene verificata in base all'accatastamento di primo impianto, che per il bene in oggetto corrisponde alla planimetria catastale depositata con scheda n° 10543214 del 20/10/1939, tuttora ultima planimetria in atti.

Dal confronto tra la stessa e lo stato di fatto, si sono rilevate principalmente le seguenti incongruenze:

- a) in planimetria non è riportato il bagno al primo piano;
- b) il ripostiglio sull'area esterna risulta essere stato ampliato.

Le modifiche di cui sopra si potranno regolarizzare con un accertamento di conformità ai sensi della L.R. 23/2004, e per quanto al punto b) si dovrà inoltre ripristinare lo stato legittimo, eliminando la porzione non presente in planimetria.

L'aggiudicatario potrà comunque accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ricorrendone le condizioni, ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013, della L.R. n. 23/2004 e successive modificazioni.

### **14. costi ed oneri per opere abusive**

L'accertamento di conformità ai sensi della L.R. 23/2004, è soggetto ad oblazione, oltre alle spese tecniche necessarie per il disbrigo delle pratiche. Per quanto sopra, e



per i costi di demolizione e ripristino delle opere non legittime e/o sanabili, è possibile stimare un costo complessivo, ad oggi, quantificabile in circa € 6.000,00, salvo imprevisti.

#### **15. gravami sul bene pignorato**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o altro.

#### **16. aggiornamento catastale**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è già censito al Catasto Fabbricati.

#### **17. variazioni colturali o cambio d'uso**

Non si rilevano variazioni della destinazione d'uso rispetto a quanto nell'atto di pignoramento.

#### **18. stima del bene**

Ai fini valutativi si deve considerare che il bene in oggetto è gravato, oltre che dalla vetustà, anche dai danni diretti causati dall'incendio, che di fatto hanno reso inagibile l'abitazione, con conseguente necessità di ripristino.

Si deve considerare inoltre che, allo stato attuale, la sistemazione del bene in parola comporterebbe un costo che verrebbe compensato con difficoltà da una sua eventuale alienazione, in considerazione dei valori di vendita espressi dal mercato immobiliare di Conselice.

#### Caratteristiche estrinseche del bene da stimare

- Il bene è posto all'interno del Comune di Conselice, in zona limitrofa al centro storico;
- l'immobile ha accesso diretto dalla Via Portovenere;
- l'immobile è dotato di una piccola area esterna posta sul retro, sulla quale insiste un piccolo manufatto ad uso deposito, tuttora utilizzabile;
- è possibile la sistemazione dell'immobile danneggiato con il recupero della



cubatura esistente a fini abitativi.

### Superficie commerciale (Sc)

In funzione della destinazione dei vani viene calcolata come di seguito:

- vani principali ed accessori diretti - 100 % delle superfici coperte calpestabili, comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità;
- vani accessori esterni - 40% della superficie calcolata come sopra;
- area esterna pertinenziale - 2 % della superficie scoperta.

La superficie commerciale del bene in oggetto è stimata in mq. 60.

### Valutazione dei beni

Il sottoscritto, considerato tutto quanto sopra esposto, e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare, ritiene che il valore dell'immobile oggetto di pignoramento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed a corpo, possa corrispondere a quanto segue:

**Valore del bene immobiliare pignorato = € 10.000,00 (euro diecimila/00).**

### **19. quote e divisibilità**

Il pignoramento è relativo alla quota del 100% della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

### **20. elementi utili alla vendita**

Piccola abitazione unifamiliare su due piani (bilocale con bagno), al momento inagibile e da ristrutturare, sita in Comune di Conselice, in zona limitrofa al centro storico, con accesso diretto dalla strada pubblica. L'unità gode di un locale esterno ad uso ripostiglio, situato sulla piccola area scoperta pertinenziale posta sul retro del fabbricato.

Il bene nel suo complesso consta di una superficie commerciale di circa mq 60, costituita da una superficie residenziale di circa mq 47, e da una superficie a servizi,



in parte da demolire, di circa mq 5. .

La superficie catastale coperta e scoperta del lotto risulta di mq 67.

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

#### **21. formazione lotti**

Tenuto conto della natura del bene oggetto di esecuzione è opportuna la vendita in un unico lotto.

#### **22. codice fiscale esecutati**

*omissis.*

#### **23. certificato stato civile**

I coniugi *omissis* hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, come si evince dall'estratto riassunto dell'atto di matrimonio (allegato 10) rilasciato dal Comune di Conselice.

La Sig.ra *omissis* è nubile, come risulta dal certificato cumulativo (allegato 11) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Conselice.

#### **24. certificato residenza**

Da verifica effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Conselice, in data 15/3/2019, si è appurato che nel bene pignorato non risiede nessuno.

#### **25. verifiche cancelleria civile**

Non risultano trascritti, sull'immobile oggetto di pignoramento, domande giudiziali. Si segnala in via precauzionale al Custode di eseguire le necessarie verifiche presso la Cancelleria civile del tribunale.

#### **26. istanza di proroga**

Non si richiede istanza di proroga

#### **27. deposito elaborati**

A completamento dell'incarico, accettato in data 11/2/2019, il sottoscritto deposita



per via telematica la presente perizia, nel rispetto dei termini previsti (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 05/06/2019), comprensiva dell'allegato A ed una copia depurata nel rispetto della privacy.

### **28. invio perizia alle parti**

Entro il termine sopra indicato il sottoscritto provvederà all'inoltro della perizia alle parti, nonché al deposito dei documenti allegati e della relativa nota professionale.

La presente perizia si compone di 19 pagine di relazione e dei seguenti 11 allegati:

1. relazione fotografica;
2. visura storica Catasto Fabbricati;
3. visura Catasto Terreni;
4. estratto di mappa attuale;
5. copia della planimetria catastale in atti;
6. copia informale dell'atto di compravendita;
7. ispezione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità);
8. ordinanza n. 17/2012 del Comune di Conselice;
9. stralcio della Tavola del RUE;
10. estratto riassunto atto di matrimonio;
11. certificato anagrafico cumulativo.

Certo di quanto sopra

Lugo, 3/8/2019

In fede

Il C.T.U.

