

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 131/2023

Promossa da



Contro:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. PAOLO GILOTTA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 29/02/2024, ha nominato lo scrivente Dott. Ing. Stefano Mazzoni, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1222, studio in Via Firenze n. 185 a Faenza (RA) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, esperto stimatore nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 04/03/2024, lo scrivente deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i

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

oppure:

- se il creditore precedente 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 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.568 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 alleggi 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).

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 18/09/2024 ad ore 09:50, 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.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 11/04/2024 un primo tentativo di sopralluogo dell'immobile con esito positivo, redige la presente relazione descrittiva - estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU', PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO,
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONFORMITA' CATASTALE

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE
- ALLEGATI.

VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE

In Atti è presente la "Certificazione Notarile" del Dott. Gianvito Saraceno, Notaio in Lugo che ricostruisce la storia dell'immobile oggetto di pignoramento a partire dal 1988 anno in cui è stato rintracciato il primo l'atto di compravendita dei beni ora oggetto di esecuzione, coprendo un arco temporale di oltre 20 anni. Al momento del pignoramento notificato in data 27/10/2023 gli esecutati erano proprietari dei beni oggetto di pignoramento.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili notificato in data 27/10/2023 è stata pignorata la proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di [REDACTED] in persona del suo Direttore Generale [REDACTED]

[REDACTED]

“..Appartamento posto al piano primo di vani utili tre oltre a servizi ed accessori, con annesso servizio al piano terra confinante con parti comuni, muri perimetrali, esterni da un lato,

ragioni Poiletta Nicola, salvi altri nonché garage posto al piano terra confinante con parti comuni, muri perimetrali esterni da un lato, ragioni Palletta Nicola, salvi altri, il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile ai sensi di legge o destinate all'uso comune.

Detta porzione è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervia come segue:

Foglio 43, mappale 1355, subalterno 9, via Livio Tito n. 6, Piano t, categoria C/6, classe 3, mq 14, Rendita Catastale euro 86,76;

Foglio 43 mappale 1355, subalterno 13, Via Livio Tito n. 6, Piano t-1, categoria A/3, classe 3, vani 4, Rendita Catastale euro 475,14;

L'area su cui sorge il fabbricato e la corte annessa risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Cervia al foglio 43, mappale 1355, Ente Urbano di mq 990"

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Unità Immobiliare ad uso residenziale posto in zona urbana del Comune di Cervia in Provincia di Ravenna, con annessi servizi quali Cantina e Garage.

L'immobile è posizionato in zona urbana e consente la fruizione dei principali servizi pubblici, privati e turistici che il Comune di Cervia mette a disposizione ivi compresi i mezzi di trasporto pubblici. Il centro storico del comune dista circa 2 km, la stazione ferroviaria circa 2.2 km, la costa e la spiaggia distano circa 1.2 km ed il capoluogo Ravenna dista circa 24 km.

L'accesso alla U.I. principale posta al piano primo avviene direttamente dalla via Tito Livio tramite la corte comune ed il vano scala, dotato di ascensore, anch'esso comune.

Entrando nella U.I. troviamo un soggiorno con annessa Cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un ampio bagno, completano la superficie due terrazzi uno accessibile dal soggiorno ed uno dalla camera da letto più piccola.

Al piano terra accessibile tramite parti comuni troviamo una cantina ed un garage che completano la proprietà.

L'unità immobiliare computa una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 102,50.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX** (CF
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXX (XX) il
XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/4

- **XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX** (CF
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXX (XX) il
XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 3/4

- **Fg. 43, Part. 1355, Sub 13** cat. A/3 Cl 3 Cons. 4.0 Vani,
Sup. Catast. 94 mq, rendita catastale € 475,14, Via Tito
Livio n°6 Piano T-1;
- **Fg. 43, Part. 1355, Sub 9** cat. C/6 Cl 3 Cons. 14 mq,
Sup. Catast. 15 mq, rendita catastale € 86,76, Via Tito
Livio n°6 Piano T.

L'unità immobiliare confina a Nord con il Sub. 12 a Est con il sub. 12 il vano scala comune ed il sub 14, a Sud con il Sub 14 e a Ovest si affaccia sulla corte comune e sulla Via Tito Livio.

PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

- **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXX** (CF **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 11/12/1991 al 31/01/2001 Diritto di: Proprietà superficiaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX derivante dall'atto del 11/12/1991 Pubblico ufficiale GIGANTI Sede LUGO (RA) Repertorio n. 9349 registrazione n. 1127 del 27/12/1991 poi a seguito dell'atto del 31/01/2001 Pubblico ufficiale FORLINI Sede CERVIA (RA) Repertorio n. 1126 -Registrazione n. 327 del 16/02/2001 acquista il diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione in ultimo, a seguito della DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) del 19/07/2004 Registrazione Volume 1097 n. 60 del 19/04/2005, acquisisce il diritto di:
Proprietà per 3/4;
- **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXX** (CF **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) nato a CERVIA (RA) il XX/XX/XXXX a seguito della DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) del 19/07/2004 Registrazione Volume

1097 n. 60 del 19/04/2005, acquisisce il diritto di:

Proprietà per ¼;

Per le parti comuni nell'atto di provenienza si precisa che: "è compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile." e come risulta dall'elaborato planimetrico, depositato il 15 giugno 1990 protocollo n° 3651, tra i sub comuni sono da annoverarsi:

- Foglio 43, particella 1355, sub. 1 bene non censibile comune a tutti i subalterni (corte);
- Foglio 43, particella 1355, sub. 2, bene non censibile comune ai subalterni dal 12 al 20 compresi (ingresso, corridoio, vano scale, ascensore, sala macchine ascensore).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale e la descrizione dei beni riportata in pignoramento risulta essere corretta

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 06/08/2024)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le necessarie visure ipotecarie per verificare eventuali aggiornamenti, si allegano note ed elenco:

Unità Immobiliari: Comune di Cervia (RA) Catasto Fabbricati

Foglio 0043 Part. 01355 sub 9 et 13.

1) TRASCRIZIONE del 29/06/2005 - Registro Particolare 9715
Registro Generale 15942 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL
REGISTRO Repertorio 60/1097 del 19/04/2005 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

2) TRASCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 13507
Registro Generale 22708 Pubblico ufficiale DI MAURO
CATERINA Repertorio 793/227 del 26/11/2009 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

3) ISCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 4882
Registro Generale 22709 Pubblico ufficiale DI MAURO
CATERINA Repertorio 793/227 del 26/11/2009 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO.

4) TRASCRIZIONE del 21/11/2023 - Registro Particolare 15965
Registro Generale 21868 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
RAVENNA Repertorio 2925/2023 del 13/11/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la
tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalla vigente
normativa in materia.

CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Complesso immobiliare oggetto di perizia è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente Comune di Cervia:

1. **Concessione edilizia** n° 174/682 rilasciata dal Comune di Cervia in data 03/08/1988 prot.n. 19129;
2. **Autorizzazione di Variante per opere in corso** Prot. n° 8966 del 11/06/1990
3. **Autorizzazione di Abitabilità** n° 59 del 30/07/1991;
4. **Autorizzazione in Sanatoria** per "l'installazione di serramenti mobili trasparenti..." n° 1087 prot n° 29734/99.

La verifica della congruità urbanistica è stata effettuata tramite la comparazione degli elaborati grafici dei titoli abilitativi sopra indicati e lo stato attuale dei luoghi, da tale comparazione emergono le seguenti difformità:

- Nella zona giorno è attualmente presente una parete in cartongesso che suddivide la zona cottura/cucina dalla sala/soggiorno tale parete, che ha uno sviluppo di circa 5 metri lineari, non è presente in nessun elaborato grafico autorizzato è da intendersi quindi non conforme.

La difformità rilevata può essere sanata con un ripristino dei luoghi provvedendo a smontare la parete stessa realizzata in cartongesso per riportare la superficie interessata ad un unico ambiente o in alternativa legittimare quanto attualmente in essere provvedendo ad inoltrare le seguenti pratiche ai competenti enti:

- Pratica edilizia CILA in sanatoria rispetto alla situazione rappresentata nella Variante del 1990, da farsi previo rilievo di dettaglio dell'intera U.I. e verifiche sul rispetto delle normative del regolamento di igiene in particolare sulle norme di aerazione ed illuminazione minima dei locali;

Per tali prestazioni è possibile stimare un costo approssimativo minimo di euro 4.000,00.

- **Urbanisticamente** i beni oggetto di stima sono inseriti nell'area denominata dal R.U.E. del comune di Cervia come "Tessuti residenziali a media densità" regolamentata dall'Art 5.10.3 delle NTA. La destinazione d'uso è in linea con quelle ammesse, si allega la normativa di riferimento.

CONFORMITA' CATASTALE

La difformità da segnalare a livello catastale è la medesima del confronto urbanistico effettuato sopra, e cioè in planimetria non è presente la parete sopra menzionata.

Per aggiornare la posizione catastale dell'immobile in esame sarà necessaria la seguente pratica:

- Aggiornamento di n° 1 planimetria catastale tramite pratica DOGFA da inoltrare alla competente Agenzia delle Entrate settore Territorio;

Per tale aggiornamento è stimabile un costo di euro 50,00 per oneri Catastali oltre a Euro 450,00 per competenze tecniche.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da accertamenti effettuati presso l'Uff. Anagrafe del Comune di Cervia risultano residenti nella U.I. i soli esegutati:

- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il
XX/XX/XXXX
- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Figlio) nato a XXXXXX il
XX/XX/XXXX

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Data la natura delle U.I. non è pensabile un frazionamento in più lotti, si reputa quindi opportuno proporlo in un unico lotto. Pertanto le U.I. oggetto di perizia saranno proposte in vendita in **un unico lotto per la quota di 1/1.**

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità Immobiliare ad uso residenziale posto in zona urbana del Comune di Cervia in Provincia di Ravenna, con annessi servizi quali Cantina e Garage.

L'U.I. è parte integrante di un fabbricato condominiale Composto da U.I. di civile abitazione realizzato con struttura intelaiata portante e murature di tamponamento che si sviluppa su complessivi quattro livelli fuori terra.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato a civile e tinteggiato con i parapetti dei balconi in C.A, a vista, il livello di manutenzione appare buono.

L'accesso alla U.I. principale posta al piano primo avviene

direttamente dalla via Tito Livio tramite la corte comune ed il vano scala, dotato di ascensore, anch'esso comune.

Entrando nella U.I. troviamo un soggiorno con annessa Cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un ampio bagno, completano la superficie due terrazzi uno accessibile dal soggiorno ed uno dalla camera da letto più piccola.

Al piano terra accessibile tramite parti comuni troviamo una cantina ed un garage che completano la proprietà.

Le unità immobiliari computano una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 102,50.**

STRUTTURA

- **Strutture Verticali:** in Cemento Armato
- **Strutt. Orizz. (Solai):** in latero cemento
- **Solaio di Copertura:** in Laterocemento
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne:** Intonaco a civile tinteggiato
- **Infissi Esterni:** Tapparelle in PVC.
- **Parapetto scale Comuni:** In ferro.
- **Pavim. Esterne:** In mattonelle di cemento "autobloccanti".
- **Recinzioni:** Rete metallica a maglia sciolta rivestita in pvc e sul fronte muretto in C.A.

FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In legno con vetrocamera.
- **Porte interne:** In legno tamburato;

- **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico.
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, sanitari tradizionali a terra, vasca e doccia;

IMPIANTI

Sono tutti sotto traccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a Metano ed elementi radianti in acciaio, impianto elettrico sotto traccia, aria condizionata nelle camere da letto, impianto telefonico e citofonico

CONSIDERAZIONI GENERALI Lo stato di conservazione dell'U.I. è da considerarsi discreta, così come pure il livello generale di finiture adottato.

Non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria /straordinaria nel breve periodo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del lotto oggetto della presente procedura, è di circa **mq. 102,50**.

CRITERIO DI STIMA, 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 ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio

Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale del bene in oggetto**, considerato libero, sarebbe il seguente:

Sup. Comm. mq. 102,50 x € 2400,00 = € 246.000,00

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 360,00 (15%);

- 2) Opere di ripristino o pratiche volte alla regolarizzazione delle opere non conformi presenti. Si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 44,00;

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere quantificato in **€ 204.590,00 arrotondabile a 205.000,00 (duecentocinquemila/00).**

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Faenza, 07/08/2024

Dott.Ing. Stefano Mazzoni

[FIRMA APPOSTA DIGITALMENTE]

ALLEGATI

- A) – Riepilogo e descrizione finale
- B) – Estratto di mappa
- C) – Visure catastali
- D) – Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- E) – Stralcio R.U.E.
- F) – Elenco formalità ipotecarie e Note
- G) – Sintesi descrittiva per pubblicità
- H) – Verbale di sopralluogo
- I) – Documentazione fotografica
- J) – Documento Anagrafe per verifica residenti
- K) – Atto di provenienza.
- L) – Pratiche edilizie