

TRIBUNALE DI RAVENNA**Esecuzione immobiliare****R.G.Es. 18/2025****Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Samuele Labanca****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****contro****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Il Giudice Dr. Samuele Labanca, nell'udienza del 11 Marzo 2025 ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Geom. Gabriele Fussi con Studio a Ravenna in Viale L. B. Alberti n.93 e formulando il seguente quesito:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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



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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

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



7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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 30/07/2025 ad ore 10:40 , 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 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

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (N.C.T., N.C.E.U., Conservatoria dei RR.II. di Ravenna e agli uffici tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Conselice), al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere la massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In particolare si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, tale documento è stato redatto dal Notaio Dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 27/02/2025.

1 - Il primo atto di compravendita a cui fa riferimento la certificazione notarile sostitutiva relativa all'acquisto dell'appartamento risale al 18/03/1991, Atto Notaio Vincenzo Palmieri, Rep. 95507/4650 trascritto a Ravenna il 21/03/1991 al nr.



4099/2771, con il quale venne acquistato da RANDI ELISABETTA nata a Conselice il 07/07/1970, MUSIANI FRANCO nato a Bologna il 23/01/1969.

Si procede quindi a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto, la seguente

RELAZIONE TECNICA

- 1) INIZIO OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- 2) DATI CATASTALI, CONFINI, CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3) PROVENIENZA DEL BENE
- 4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA
- 5) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO
- 6) IMMOBILI NON OGGETTO DI PROVENIENZA SUCCESSORIA
- 7) VERIFICA ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' O ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO
- 8-9-10) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
- 11-12) DESTINAZIONE IMMOBILE PIGNORATO
- 13-14) ESTREMI DELLE LICENZE E CONFORMITA' EDILIZIA
- 15) VERIFICA BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- 16) BENI CENSITI AL NCEU
- 17) VARIAZIONI CULTURALI
- 18) STIMA BENI PIGNORATI
- 19) PIGNORAMENTO QUOTE
- 20) ELEMENTI PER OPERAZIONE DI VENDITA
- 21) VENDITA IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI
- 22) CODICE FISCALE
- 23) STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO
- 24) CERTIFICATO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE
- 25-26-27-28) PENDENZA CAUSE DOMANDE GIUDIZIALI E PROROGA TERMINI .

1) INIZIO OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito del sopralluogo eseguito in loco, le operazioni peritali sono iniziate alle ore 11,00 del 20 Maggio 2025. Si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento al piano terra e secondo, int.4 con garage al piano terra e corte, il tutto facente parte di un condominio ad uso



residenziale. L'immobile è stato costruito circa nel 1953, gli accessi pedonali sono collegati direttamente ad una zona pubblica e di conseguenza alla strada pubblica antistante. L'immobile è ubicato nel Comune di Conselice (RA) - Via Guglielmo Marconi, 20 int.4 – PT-2, in zona residenziale.

APPARTAMENTO CON ACCESSORI

Si tratta di palazzina costruita all'epoca come casa popolare, il cui accesso all'immobile è consentito con il passaggio dalla strada pubblica tramite cancello carrabile laterale e cancello centrale pedonale che permette il raggiungimento dell'ingresso comune e al vano scale comuni di collegamento ai piani superiori.

Salendo le scale comuni si accede agli appartamenti posti sui vari piani. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra (cantina) e secondo (appartamento) ed è così disposto: ingresso, cucina e soggiorno, a destra disimpegno, bagno e due camere da letto.

Inoltre due balconi chiusi da infisso fisso. Al piano terra oltre alle parti comuni troviamo la cantina accessibile dal vano scale comune. In corpo staccato troviamo invece un garage accessibile dalla propria corte di proprietà ed altra corte laterale.

Il fabbricato principale è costituito da struttura portante in laterizio, la muratura esterna è rifinita con intonaco e strato di finitura in graffiato. Le murature interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i solai sono in latero cemento portanti e praticabili.

Il solaio di copertura del fabbricato principale è a due falde inclinate con struttura portanti e travi, manto di copertura in tegole di laterizio.

Le grondaie esterne ed i relativi pluviali di discesa per le acque meteoriche sono in rame mentre le finiture dell'immobile sono le seguenti:

- i pavimenti in ceramica commerciale;
- i muri interni in laterizio tradizionale, intonacati e tinteggiati;

I rivestimenti del bagno sono in ceramica commerciale con piastrelle di medie dimensioni.

Gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro con avvolgibili in pvc e portoncino d'ingresso rinforzato.

Complessivamente nella costruzione sono stati usati materiali di finitura di normale qualità.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento tradizionale con radiatori in ghisa, caldaia murale interna e uno split per aria condizionata smontato (vedi foto 23).



L'impianto elettrico è di tipo autonomo e funzionante, l'intero immobile è servito da luce, acqua, gas, rete fognaria, antenna TV.

Nell'accesso agli atti delle pratiche edilizie effettuato c/o lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Conselice non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. Lo stato d'uso dell'immobile è finito e in uso, quello di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare all'interno e all'esterno risulta essere in generale SUFFICIENTE, così come il grado di commerciabilità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono costituite da:

L'area su cui insiste il fabbricato (coperta e scoperta) è distinta al Fg. 49 mapp. 181 ente urbano di mq. 1000.

2) DATI CATASTALI, CONFINI, CONTROLLO DEI DATI

CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visure catastali ad oggi risulta così censito:

Agenzia delle Entrate Provincia di Ravenna - Comune di Conselice

Catasto Fabbricati

- Foglio 49, mapp. 181 Sub. 3 Via Guglielmo Marconi 20 p.T-2, classe 4, CAT. A/4, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 83 mq escluse aree scoperte 78 mq - Rendita Catastale € 296,96;
- Foglio 49, mapp. 181 Sub. 5 Via Guglielmo Marconi 20 p.T, classe 2, CAT. C/6, consistenza 23 mq, Sup. Catastale 29 mq - Rendita Catastale € 66,52.

Intestazione catastale:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a NAPOLI il 12/05/1979 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà per 1/2)

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a CASERTA il 05/06/1983 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà per 1/2)

CONFINI APPARTAMENTO:

a nord proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e vano scala comune;

a sud, est ed ovest parti comuni.



CONFINI GARAGE:

a nord proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx

a sud, est ed ovest parti comuni

CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO

Dal controllo effettuato dal sottoscritto e dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, si precisa la corrispondenza dei dati catastali relativamente all'immobile in oggetto.

3) PROVENIENZA DEL BENE

ATTO DI COMPRAVENDITA del Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rep. n. 72460 Fascicolo n. 23012 del 18/10/2006.

4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI
RAVENNA

VEDI CERTIFICATO NOTARILE E VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
ALLEGATE ALLA PRESENTE

5) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE
ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda il Catasto urbano, dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna Comune di Conselice relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere state accatastate in data 07/11/1985.

6) IMMOBILI OGGETTO DI PROVENIENZA
SUCCESSORIA

L'immobile non è oggetto di provenienza successoria

7) VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-
AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI
RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO



L'immobile è libero, gli esecutati hanno lasciato spontaneamente l'appartamento (vedi verbale di sopralluogo del custode)

8-9-10) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è posto nel Comune di Conselice e più precisamente nella zona residenziale centrale. Dalla documentazione recuperata ed in possesso, non risulta l'esistenza di formalità, vincoli paesaggistici, salvo i vincoli previsti dai centri storici, idrogeologici, forestali, storico-artistici e di prelazione dello Stato.

11-12) DESTINAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è: RESIDENZIALE, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica attuale.

13-14) ESTREMI DELLE LICENZE E CONFORMITA' EDILIZIA

Si è proceduto ad effettuare la ricerca c/o Archivio del Comune di Conselice e sono state reperite esclusivamente le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta n. 29/53 del 28/04/53 (costruzione);
- Abitabilità del 14/04/54;
- Certificato inizio e fine lavori Prot. n. 2941/18-B.II del 18/12/56;
- Autorizzazione n. 849 del 29/02/80 (sopraelevazione zoccolo recinzione);
- Condonò edilizio 142/85 prot. 1646.

In base a quanto recuperato e dalla verifica della documentazione amministrativa l'immobile NON risulta essere totalmente conforme allo stato concessionato ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985, in fase di sopralluogo si sono evidenziate le seguenti difformità preesistenti:

- Demolizione di tramezzo interno dividente la cucina dalla camera a fianco, a creare un unico vano a giorno;
- Chiusura con infisso scorrevole in alluminio e vetro di due balconi esterni.

15) VERIFICA BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I beni in oggetto risultano essere ancora oggi formalmente di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 12/05/1979 (proprietario per 1/2) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Caserta il 05/06/1983 (proprietaria per 1/2)



16) BENI CENSITI AL NCEU

L'immobile in oggetto è stato accatastato in data 07/11/1985 e risultano essere presenti alcune difformità catastali quali:

- Demolizione di tramezzo interno dividente la cucina dalla camera a fianco, a creare un unico vano a giorno;
- Chiusura con infisso scorrevole in alluminio e vetro di due balconi esterni.

17) VARIAZIONI COLTURALI

Non esistono variazioni colturali o cambi d'uso in quanto il fabbricato in oggetto è ad uso residenziale.

18) STIMA BENI PIGNORATI

Il sottoscritto, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo e delle zone limitrofe, per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quelle in esame, ha ritenuto opportuno tenere conto degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI.

A proposito dell'immobile oggetto di relazione tecnica si è considerata l'ubicazione, la classe energetica, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, confortato da informazioni assunte e da diligenti indagini concernenti il mercato immobiliare attuale della zona e considerato altresì che trattasi d'immobile soggetto a esecuzione immobiliare, ritengo che il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto possa corrispondere a quanto segue:

METODO DI CONTEGGIO DELLA SUPERFICIE

RESIDENZIALE

Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni (S.E.L.):

Superficie RESIDENZIALE	100 %
Superficie BALCONE	30 %
Superficie CANTINA	25 %
Superficie GARAGE	50 %
Superficie CORTE ESCL.	10 %

LOTTO UNICO

SUB.3



- APPARTAMENTO	mq. 76,50 x 1,00 = mq. 76,50
- BALCONI	mq. 4,50 x 0,30 = mq. 1,35
- CANTINA	mq. 18,15 x 0,25 = mq. 4,54
- CORTE ESCLUSIVA	mq. 31,00 x 0,10 = mq. 3,10

SUB. 5

- GARAGE	mq. 25,00 x 0,50 = mq. 12,50
- CORTE ESCLUSIVA	mq. 44,00 x 0,10 = mq. 4,40

Totale superficie commerciale MQ. 102,39 --- MQ. 102,00

Mq. 102,00 x €/mq. 750,00 = € **76.500,00**

Alla luce delle difformità riscontrate in loco si rende necessario procedere con idonea sanatoria, per cui si quantificano di seguito le spese ipotizzate, le sanzioni dovute e gli oneri necessari per poter regolarizzare l'immobile oggetto di procedura. Sarà poi cura dell'aggiudicatario eseguire ulteriori ed appropriate verifiche per tenere conto di eventuali aggiornamenti delle normative vigenti al momento dell'aggiudicazione ai fini della regolarizzazione del bene in oggetto.

Spese tecniche ipotizzate per la regolarizzazione delle difformità riscontrate all'interno del LOTTO UNICO:

Le spese previste per SCIA in sanatoria per la demolizione di tramezzo interno dividente la cucina dalla camera a fianco e la chiusura con infisso scorrevole in alluminio e vetro di due balconi esterni, sono:

- predisposizione di pratica edilizia di sanatoria e relativo accatastamento, oneri diritti, onorario del tecnico asseveratore, ripristini vari, autorizzazione sismica, collaudi, oblazione, rilievi vari,

Si prevede una spesa totale di:

TOTALE spese previste € 3.370,00

Quindi:

€ 76.500,00 - € 3.370,00 = € 73.130,00



VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto, tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire quanto prima ad un pronto realizzo evitando, per quanto possibile aste deserte e lungaggini per la procedura, tenuto conto in ogni aspetto del contratto di affitto in corso, della sua scadenza e di ogni altro fattore, PROPONE di ridurre il valore commerciale sopra esposto del 15 %, ponendo la vendita dei beni nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura. V.P.R. pari a = € 73.130,00 x 0,85 = € 62.160,50

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta:

LOTTO UNICO - Euro 62.000,00 (sessantaduemilaeuro/00)

Tale vendita è sottoposta al pagamento oltre ad IVA di legge.

19) PIGNORAMENTO QUOTE

Il pignoramento è relativo ai sottoelencati beni immobili del Comune di Conselice:

- Foglio 49, mapp. 181 Sub 3 Via Guglielmo Marconi 20 p. T-2, classe 4, CAT. A/4, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 83 mq escluse aree scoperte 78 mq - Rendita Catastale € 296,96;
- Foglio 49, mapp. 181 Sub 5 Via Guglielmo Marconi 20 p. T, classe 2, CAT. C/6, consistenza 23 mq, Sup. Catastale 29 mq - Rendita Catastale € 66,52.

Le unità immobiliari oggetto della presente certificazione sono gravate da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli come da ispezioni ipotecarie allegate.

- 20) ELEMENTI PER OPERAZIONE DI VENDITA

La superficie commerciale dell'intero immobile è di mq. 102,00

Il valore locativo complessivo risulta essere di € 245,00 / mese.

21) VENDITA IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI

L'immobile pignorato è vendibile in un unico lotto.

22) CODICE FISCALE DEBITORE ESECUTATO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. RRC NCL 79E12 F839S



- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. CRS LSN 83H45 B963F

23) STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO

A seguito di richiesta di certificato di matrimonio presso il Servizio di Stato Civile di Conselice risulta che XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio il 02/06/2007 a Mondragone (CE).

24) CERTIFICATO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE

Il certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia conferma che gli esecutati sono residenti in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'immobile in oggetto al momento del sopralluogo non risultano esserci residenti.

25-26-27-28) PENDENZA CAUSE DOMANDE GIUDIZIALI

Per quanto riguarda le domande giudiziali si fa riferimento a quanto indicato nell'”Atto di Pignoramento Immobiliare”.

Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi, il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento e delucidazione.

Ravenna, li 30/06/2025

IL C.T.U.

Geom. Gabriele Fussi

