

Andrea Gualandri

Geometra

C.T.U. iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

Tribunale di Ravenna RG 5/2022

Liquidazione controllata di XXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Andrea Gualandri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna al n.1240, regolarmente abilitato alla professione, incaricato dalla dott.sa Ida Mazzoni curatrice della liquidazione controllata di Sig. XXXXXXXXXX nato a Lugo il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, redige la seguente perizia.

Dati di Pignoramento e consistenza degli immobili

In data 03/05/2022, con atto Reg. gen. 9147 reg.part.1642 Agenzia delle Entrate-Riscossione iscriveva ipoteca contro il sig. XXXXXXXX nato a Lugo il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX comproprietario indiviso di quota di un fabbricato ad uso abitativo con relativa autorimessa pertinenziale posti in Lugo, Via Pulicari n.51.

Identificazione catastale e proprietà

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo al Foglio 103 mappale 1216

Sub 1 cat. A/2 classe 3 consistenza vani 8 R.C. € 826,33

Sub 2 cat.C/6 classe 3 consistenza mq. 26 R.C. € 112,78

Gli immobili risultano intestati a

XXXXXX nato a XXXX il XXXX c.f. XXXXXXXXX per 1/6

XXXXXX nato a XXXX il XXXX c.f. XXXXXXXXX per 1/6

XXXXXX nata a XXXX il XXXX c.f. XXXXXXXXX per 4/6

L'intero immobile è gravato dal diritto di abitazione a favore della sig.ra XXXXXXX.

Confini, corrispondenza tra identificazione catastale quanto pignorato

A seguito di sopralluogo eseguito in data 21/05/2024, verificato lo stato dei luoghi raffrontate con le planimetrie già in possesso del sottoscritto, non variate successivamente, è stata constatata la corrispondenza tra dati catastali e confini di proprietà.

Parti comuni e servitù

Trattasi di villetta a schiera con divisione da cielo a terra individuata da mappale. Tuttavia si riscontra che l'intero edificio è formato da n.10 abitazioni e relative pertinenze con struttura portante e tetto quest'ultimo almeno in parte) comuni a tutti gli immobili. Non risulta però essere costituito condominio per tali parti

comuni. Le servitù esistenti sono menzionate nell'atto di convenzione Notaio Palmieri rep.106844/5149 in data 05/11/1991 registrato in Lugo il 22/11/1991 al n.403. L'art 9 riporta:

“Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base di variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e verrà versata al Comune dal proprietario dell'alloggio. La somma è destinata all'acquisto di area per la costruzione di case economiche-popolari”.

Provenienza del bene

L'immobile è pervenuto in proprietà al sig. XXXXX per successione apertasi il 06/03/2018 per decesso del padre sig. XXXXX. La successione è stata registrata al n.281/9990/18 del 06/06/2018 ed è stata trascritta al n reg.gen.13398 reg.part.8573 del 26/07/2018. Non risulta accettazione tacita di eredità per l'immobile in Lugo via Pulicari n.51 oggetto della presente valutazione.

Atti pregiudizievoli

Dall'elenco delle trascrizioni riferite al sig. XXXXX si riscontra elencata al n. 7 Iscrizione contro del 03/05/2022 Registro particolare 1642 Registro Generale 9147 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep.1894/9322 del 02/05/2022 – Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso addebito esecutivo. Dalla lettura della nota l'ipoteca risulta iscritta sugli immobili siti in Lugo dist6inti al Foglio 103 part.1216 sub 1 e sub 2.

Zonizzazione urbanistica

Il fabbricato è soggetto nel vigente RUE all'art.4.2.4 – Ambito consolidato per funzioni residenziali e miste sub ambito Auc.3 specifico per i centri maggiori.

Descrizione sommaria

Trattasi di villetta a schiera realizzata in regime di edilizia convenzionata in area p.e.e.p. in fabbricato composto da 10 alloggi divisi prevalentemente da cielo a terra ma con struttura portante e tetti in comune ad altre unità immobiliari. In particolare l'immobile oggetto della presente è composta da un piano seminterrato adibito per metà circa a tavernetta con bagno e camino e per la rimanente porzione a garage. Al piano terra – rialzato sono un ampio soggiorno con ingresso diretto dal giardino antistante, una cucina abitabile con scala di

discesa al piccolo cortile retrostante interamente pavimentato, disimpegno e bagno. Dal soggiorno una scala a giorno conduce alla zona notte posta al primo piano suddivisa in due camere singole ed una matrimoniale servite da bagno con terrazzino. L'appartamento è dotato di unico ripostiglio con ingresso da una delle camere da letto singola. E' dichiarato ripostiglio anche il piano sottotetto con copertura a falda e di altezza massima mt.2,15. Quest'ultimo locale è accessibile solamente da botola con scala pieghevole.

I locali sono generalmente pavimentati con ceramica mentre le camere e il disimpegno della zona notte sono in legno, le pareti risultano intonacate. Sono presenti al piano seminterrato diverse tracce di umidità ascendente che danneggiano non solo la tinteggiatura ma anche la finitura dell'intonaco. Per nascondere tale problematica sono stati realizzati rivestimenti parziali delle pareti per occultare senza risolvere le problematiche.

L'appartamento con impianti risalenti all'epoca di costruzione è in buone condizioni di manutenzione fatta salva l'umidità ascendente al piano seminterrato e la frattura per gelività della piastrellatura in cotto della scala esterna di ingresso al piano terra rialzato (ingresso principale).

Nel maggio del 2023 l'immobile è risultato alluvionato ed il piano seminterrato è risultato sommerso. Sono emergenti danni alle porte interne e sono riscontrabili nuovi affioramenti dalle pareti e dai cartongessi installati per mascheramento del paramento murario, sono necessari continui ritocchi di tinteggiature.

Indagine amministrativa - Verifica della conformità edilizia

L'immobile risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Pratica Edilizia n.1015/1991 rilasciata Concessione Edilizia con prot.7867 del 04/04/1992
- Pratica Edilizia n.1053/1993 rilasciata Autorizzazione di Variante con prot.2529 del 28/01/1994

Conseguentemente fu rilasciata Agibilità prot.21129 del 02/08/19994

Risulta che al piano interrato la cantina è stata trasformata in tavernetta all'interno della quale è stato realizzato anche un grande caminetto. All'interno del vano lavanderia è stato realizzato un bagno di servizio.

Il giardino retrostante è stato interamente pavimentato.

L'immobile risulta quindi non conforme alle vigenti norme edilizie e urbanistiche.

Situazione occupazionale

L'immobile è occupato dalla sig.ra XXXXX nata a Alfonsine il XXXXX quale titolare di diritto di proprietà e diritto di abitazione nell'immobile coniugale quale coniuge superstite.

Criticità dell'immobile

Al fine della valutazione dell'immobile è necessario tenere in considerazione alcuni aspetti che limitano l'appetibilità dell'immobile:

Raggiungibilità – è posto all'interno di una lottizzazione con viabilità complessa, scarsa e limitata dalla presenza delle scuole;

Caratteristiche del fabbricato – presenza di umidità di risalita con evidente danneggiamento e riduzione della salubrità ambientale;

Conformità edilizia – è necessaria la presentazione di Cila in sanatoria per la sanatoria della tavernetta e del caminetto mentre potrà essere solamente regolarizzato con deroga la realizzazione del bagno di servizio al piano interrato ciò indipendentemente dalla funzione (servizio igienico o cantina) causa la realizzazione di pavimentazione con riduzione dell'altezza a mt.2,30. I costi da sostenere sono equivalenti alla riduzione in pristino. È inoltre necessario il ripristino del cortile retrostante mediante la rimozione della pavimentazione con bonifica del sottofondo e ricollocazione di terreno vegetale permeabile;

Convenzione urbanistica – l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia popolare ai sensi della L.865/1971 pertanto come da convenzione sottoscritta dalla ditta costruttrice con il Comune di Lugo, atto Notaio Palmieri rep.106844 del 05/11/1991, art.9, la cessione della proprietà può avvenire solo mediante il versamento a favore del comune della differenza del valore del terreno al momento della cessione e quello a suo tempo corrisposto rivalutato con gli indici dei prezzi all'ingrosso calcolato da ISTAT. Tale valore deve essere calcolato dall'U.T. E;

Quote di diritto – l'abitazione è di più proprietari indivisi e gravato da diritto di abitazione;

Valutazione dell'immobile

In considerazione dei valori OMI rilevati dall'Agenzia delle Entrate per la zona in oggetto e in considerazione dei prezzi medi di mercato comunque rilevabili, il sottoscritto ritiene che per unità immobiliari abitative di tipologia popolare, in normali condizioni d'uso con finiture simili a quelle in oggetto il valore di mercato sia pari a € 1.100,00 al mq.

Per quanto descritto al paragrafo criticità devono essere fatte le seguenti riduzioni percentuali per Raggiungibilità 2 %, per Caratteristiche del fabbricato 8 %, per Conformità Edilizia 10%, per convenzione edilizia 5%, viene inoltre applicata una riduzione per ripristino danni emergenti da alluvione non rimborsati dal CIS, non richiedibili per convenienza economica con procedura Sfinge.

In considerazione delle superfici sviluppate, ricalcolate e ragguagliate per la destinazione abitativa, risulta un

Andrea Gualandri

Geometra

C.T.U. iscritto negli elenchi del Tribunale di Ravenna
via Mura Torelli n.1 - Faenza - andrea.gualandri@geopec.it - cell. 348-2617501

valore commerciale dell'abitazione con relative pertinenze, nel libero mercato pari a

Superfici abitative totali mq.145,50 x € 1.100,00 = € 160.050,00

Riduzioni per criticità 25% -€ 40.012,50

Arrotondamento per riparazioni danni da alluvione -€ 3.537,50

Valore immobile € 116.500,00

Così suddivisi per quota (valori arrotondati):

XXXXXX diritto di abitazione (Valore25%) = € 29.130,00

XXXXXX quota proprietà = € 58.250,00

XXXXXX quota proprietà = € 14.560,00

XXXXXX quota proprietà = € 14.560,00

(quattordicimilacinquecentosessanta/00)

Si precisa che il valore della quota è stimata nel libero mercato ordinario quindi con decisione unanime di vendita dell'intero immobile in un tempo coincidente con le burocrazie richieste stimate in circa mesi 6.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

Faenza, 04/06/2024

Andrea Gualandri



Allegati:

Documentazione fotografica

Grafico indicativo delle difformità e criticità rilevate

Planimetrie catastali

Visure ipotecarie e catastali