

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2018 R.G.E.

PROMOSSO DA



CONTRO



RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI

Via Riva Verde, 21 – 48122 Ravenna (RA)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

Ravenna, maggio 2019

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.



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 risulterà 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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.

[REDACTED]



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 forfetaria predeterminata del 10% 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.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 2)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 2)
- CONFINI (Quesito n. 2)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 2)
- PROPRIETÀ (Quesito n. 3)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 3)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 4)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 5)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n. 6)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 7)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesiti nn. 8 e 9)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.

[REDACTED]



- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 10)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesiti nn. 11, 12 e 13)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 13 e 14)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 15)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 16)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 17)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 18)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 18)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 18)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 18)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 19)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 19)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE (Quesito n. 19)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 20)
- VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 20)
- FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n. 21)
- CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO (Quesito n. 22)
- STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO (Quesito n. 23)
- CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI (Quesito n. 24)
- PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI (Quesito n. 25)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



- EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE (Quesito n. 25)
- EVENTUALI ISTANZE DI PROROGA (Quesito n. 26)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA (Quesiti nn. 27 e 28)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco il giorno 03/12/2018 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, l'Ufficio Demografico del Comune di Conselice, e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro e con il Notaio competente, espone quanto segue.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 11/04/2018 all'art. 3714, è stata pignorata a favore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà sui seguenti beni immobili:

“il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al sig. Castaldi Antonio su Fabbricati siti in Comune di Conselice, via Guberta n. 21, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 59 con il mappale 148 sub. 1, Cat. A/3, vani 6; 111mq; Piano T-1; R.C. 449,32 €.

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

• **Art. 3714 del 11/04/2018** dovuto decreto ingiuntivo del 09/03/2018 D I n 487/ 2018, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Conselice , Sezione Urbana --, Foglio 59, Particella 148, Subalterno 1, Classe A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, Indirizzo via Guberta 21

a favore di [REDACTED]

relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED]

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



opportuno inserire all'interno della valutazione di stima nonché all'interno della descrizione del bene, l'autorimessa stessa e l'area di sedime, nello stato in cui si trovano al momento del sopralluogo.

L'accesso alla proprietà avviene tramite accesso carrabile e pedonale da via Guberta, su area cortilizia corrispondente all'area di sedime all'ente urbano fg. 59 mapp. 148.

Il fabbricato è una abitazione unifamiliare isolata su due piani fuori terra, che sorge in aperta campagna nel comune di Conselice. L'area su cui sorge ospita nella parte posteriore n°2 tettoie in struttura metallica e tamponate su tre lati ed in copertura da pannelli sandwich, totalmente abusive, prive di alcun titolo edilizio, le quali con le normative vigenti devono essere smontate, ma di questo come delle altre difformità riscontrate durante il sopralluogo si parlerà più dettagliatamente nei prossimi capitoli.

L'abitazione ha l'accesso sul fronte prospiciente alla strada, attraverso un portone ligneo. L'accesso è protetto da un ampio portico in muratura a più arcate.

Al piano terra troviamo il soggiorno e la cucina abitabile.

Scendendo di qualche gradino si accede a quello che originariamente era l'autorimessa ed ad oggi è stata trasformata in una tavernetta, con bagno, ripostiglio, lavanderia e centrale termica, trasformazione eseguita senza alcun titolo autorizzativo.

Al piano primo, accessibile da scala interna in muratura, troviamo un disimpegno sul quale si affacciano due camere da letto matrimoniali, un bagno ed una soffitta abitabile trasformata in camera da letto.

Lo stato conservativo è in generale buono sebbene risenta dell'ultima trasformazione edilizia rilevante risalente al 1980 circa.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate, avvalorate, per quanto indicativo, dalla relazione termica allegata agli atti reperiti presso il comune di Conselice:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.

A [REDACTED]



- Struttura portante in Calcestruzzo Armato, con tamponamenti in laterizio, presumibilmente bimattone da 28 cm.
- Solaio interpiano in latero cemento.
- Solaio di Copertura a falde inclinate composto da due tavelloni con interposto isolante
- Scale interne di collegamento in muratura

Finiture Esterne:

- Rivestimento esterno in intonaco color coccio pesto.
- Infissi in legno con vetro camera doppio.
- Scuri esterni in alluminio a lamelle regolabili.
- Le pavimentazioni esterne sono realizzate con autobloccanti a secco.
- Le colonne del portico sono rivestite in mattoni faccia a vista.
- Grondaie in lamiera verniciata.

Finiture Interne:

- Intonaco interno in calce e gesso.
- Pavimentazioni interne in gres porcellanato al piano terra e nei locali di servizio, mentre nella zona notte sono presenti parquet in listelli montate a “mattonella”.

impianto di riscaldamento unico con caldaia a gas (posizionata in centrale termica) con caloriferi in alluminio verniciato nei vani, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità della canna fumaria e dei lavori eseguiti secondo progetto del direttore lavori dei lavori della DIA del 2004);

impianto di condizionamento con due unità esterne e split a servizio solo di alcuni locali;

impianto elettrico sottotraccia, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita la dichiarazione di conformità relativa ai lavori della DIA del 2004);

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



o [REDACTED] – in proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni

dei seguenti beni:

- o Sezione urbana --, Foglio 59, Particella 148, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale: totale 67 m², Rendita € 449,32 in via Guberta n. 21, piano T-1
- o Sezione urbana --, Foglio 59, Particella 148, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67,0 mq, Rendita € 193,77 in via Guberta n. 21, piano T-1

Le unità immobiliari insistono sulle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Conselice:

- o Sezione --, Foglio 59, Particella 148, Qualità Ente Urbano, Superficie 1331 mq

CONFINI

[REDACTED] Part. 276), B.C.N.C. (Part. 28, Sub. 1), [REDACTED] (Part. 217), [REDACTED] (Part. 218), via Guberta, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ad eccezione dei seguenti aspetti:

- Precedente trascrizione di pignoramento in essere a favore [REDACTED] [REDACTED] presentata in data 22/12/2011 registro generale n°23261 e registro particolare n°14746. [REDACTED]

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



Il sottoscritto ha provveduto a contattare l' [REDACTED] rini, il quale, per nome di una sua impiegata, ha riportato che il debitore avrebbe dovuto provvedere alla cancellazione della trascrizione, in quanto la sua assistita era stata a suo tempo completamente saldata, non essendovi più alcuna pendenza tra le parti.

Pertanto la trascrizione di pignoramento è ancora in essere solo perché il debitore non l'ha fatta annotare.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 05/05/2019 intestato a:

- relativamente al Sub. 1 al Sub. 2 ed al terreno iscritto all'Ente Urbano:

[REDACTED] – in proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni

- relativamente al Sub. 2:

[REDACTED] – in proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nella certificazione notarile del Notaio Fazi di Ravenna del 11/04/2018, redatta su incarico dell'Avv. [REDACTED] la proprietà veniva individuata analogamente in merito al Subalterno 1.

Nell'atto di provenienza, atto di rogito stipulato in fronte al Notaio Paolo Mario Plessi in data 28-06-2007, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lugo il 11/07/2007, al n°3484, trascritto a Ravenna all'art. 10.475 del 12/07/2007, la proprietà veniva individuata analogamente in merito al Subalterno 1.

PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio Fazi di Ravenna del 11/04/2018, redatta su incarico dell'Avv. [REDACTED], viene riportato:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



“...alla data del 11/04/1998 l'immobile di cui alla presente certificazione era di proprietà dei signori:

[REDACTED] in ragione di cinque sestimi;

[REDACTED] in ragione di un sesto,

agli stessi pervenuto:

- Per quanto riguarda la prima in parte in virtù di acquisto effettuato con atto a rogito del Notaio in Conselice Plessi dr. Paolo Mario in data 31 dicembre 1991 repertorio n. 30160/5216, trascritto a Ravenna il 24 gennaio 1992 art. 1785, ed in parte per successione al [REDACTED]
[REDACTED]
- - per quanto riguarda il secondo, per successione [REDACTED]
[REDACTED]
- - con atto a rogito dello stesso Notaio in data 18 giugno 1998 repertorio n. 48705/10149, trascritto a Ravenna il 7 luglio 1998 art. 6188, l'immobile in oggetto è passato in proprietà della sola [REDACTED]

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire copia dell'atto di rogito stipulato in fronte al Notaio Paolo Mario Plessi in data 28-06-2007, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lugo il 11/07/2007, al n°3484, trascritto a Ravenna all'art. 10.475 del 12/07/2007, con cui il [REDACTED] acquisì la proprietà dei beni dalla [REDACTED]

Se ne riporta tuttavia in allegato estratto inviato via posta elettronica dallo stesso Notaio Plessi che compilò l'atto a suo tempo.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nella certificazione notarile del Notaio Fazi di Ravenna del 31/05/2018, si riporta che:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



“Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) *Ipoteca iscritta a Ravenna il 20 Aprile 2007 art. 2096 per euro 660.000 a favore della [REDACTED] concesso con atto a rogito del Notaio Plessi dr. Paolo Mario in data 17 aprile 2007 repertorio n. 74200/24372 (grava anche altri immobili);*
- 2) *Pignoramento emesso dal Tribunale di Ravenna in data 7 dicembre 2011 e trascritto ove sopra in data 22 dicembre 2011 art. 14746 a favore [REDACTED] [REDACTED] (grava anche altri immobili);*
- 3) *Pignoramento emesso dal medesimo Tribunale in data 20 febbraio 2018 e trascritto a Ravenna il giorno 11 aprile 2018 art 3714, già citato.”*

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte alla data del 11/03/2019 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- iscrizione di cui all'art. 2.696 del 20/04/2007
- trascrizione di cui all'art. 14.476 del 22/12/2011 (per il quale debito lo scrivente ha avuto conferma dall'Avv. del creditore [REDACTED] è stato completamente saldato e pertanto doveva già essere stata cancellata)
- trascrizione di cui all'art. 3.417 del 11/04/2018

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si segnalano la modifica dell'autorimessa, che è stata arbitrariamente trasformata e suddivisa in locali utilizzati come taverna e servizi, ma che per le caratteristiche dimensionali minime si potrebbero assimilare solo a locali cantina, quindi procedendo ad un nuovo accatastamento per quanto attiene al subalterno 2.

Si segnala in ogni caso la discordanza della rappresentazione nella mappa catastale (incongrua) rispetto alle planimetrie catastali e allo stato dei luoghi anche per il subalterno 1 (abitazione) ma limitati ad aperture interne. Anche qui è necessario un nuovo accatastamento per uniformare le planimetrie allo stato di fatto.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del Notaio Notaio Fazi di Ravenna del 31/05/2018, redatta su incarico dell'Avv. [REDACTED] ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto a rogito del 28/06/2007, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 03/12/2018 alla presenza dell'esecutato e secondo da questi riferito, l'immobile risultava occupato dall'esecutato, dalla moglie, e dai due figli.

Sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo, nonché sulla base delle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, non risultava in essere alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di procedura.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



Si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di un edificio isolato monofamiliare, non sussistono le condizioni/necessità per la nomina di un amministratore condominiale né la redazione di un regolamento condominiale, proprio perché non esiste condominio.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto a rogito redatto dal notaio Plessi il 28/06/2007, Rep. 74843/24913), la compravendita del bene veniva “...fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova...”

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientra parte integrante dell'edificio oggetto di Ipoteca (ovvero il subalterno 1) anche, il seguente B.C.N.C. distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Conselice:

- Foglio 59, Particella 217: Area di sedime Ente Urbano sulla quale insiste il fabbricato
- Sub. 2, Autorimessa con centrale termica (di servizio al sub. 1) e collegati direttamente all'edificio.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.



SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, ritenendo peraltro di potere considerare il compendio come un'unità immobiliare.

Non è quindi al momento possibile, né fornire il regolamento condominiale né indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all'abitazione oggetto della presente perizia.

Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare,

il PSC in vigore inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- in parte “Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva” – art. 5.10

In particolare, il RUE attualmente vigente inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- in parte “Ambito agricolo ad alta vocazione agricola” - capo 4.6;

In particolare, la CUT attualmente vigente inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- “B - Area a basso rischio archeologico” – scheda dei vincoli SCT10;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.

[REDACTED]



- certificato di abitabilità del 21/09/1983, P.G. 4845;
- concessione edilizia p.e. 11/1990 del 19/04/1990, P.G. 425 per modifica destinazione d'uso di fabbricato rurale e piccole modifiche interne ed ai prospetti;
- denuncia di inizio attività p.e. 326/2004 del 14/12/2004, P.G. 16739 per realizzazione di Centrale Termica all'interno di un fabbricato ad uso abitazione;
- domanda di rinnovo p.e. 155/2006 del 15/07/2006, P.G. 8458 per autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche esistenti non recapitanti in rete fognaria pubblica.

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate (in particolare l'ultima in ordine di tempo attinente a modifiche planimetriche: denuncia di inizio attività p.e. 326/2004 del 14/12/2004, P.G. 16739), si verificavano rilevanti difformità :

- 1) Sono presenti nell'area cortiliva una serie di fabbricati in struttura portante a telaio metallico che non hanno alcun titolo autorizzativo, due di questi volumi (realizzati in pannelli sandwich grecati e telaio in acciaio ancorato a terra con tirafondi e piastre) vengono utilizzati come autorimessa. Tali volumi come i successivi non sono in alcun modo sanabili pertanto dovranno essere smantellati secondo i costi indicati in seguito. Un altro volume in legno e plastica rappresenta un deposito attrezzi esterno, anch'esso dovrà essere smantellato. Infine davanti all'ingresso di quella che una volta era l'autorimessa, è stata costruita una tettoia che scarica a terra con due montanti in legno della profondità superiore ai 150 cm, pertanto anch'essa dovrà essere rimossa.
- 2) All'interno della abitazione principale (sub. 1) è stata murata una porta interna su un tramezzo non portante, pertanto tramite una CILA in sanatoria (art. 16) e dietro il versamento di 1000euro di sanzione tale difformità potrà essere sanata.
- 3) L'autorimessa (sub.2) è stata, come già accennato completamente trasformata in locali accessori all'abitazione. Inoltre è stata sostituita la saracinesca d'accesso con una porta a vetri da circa 90 cm di larghezza , murando l'eccedenza. Allo stato attuale è pertanto impossibile l'utilizzo come autorimessa carrabile.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.



- 4) Si prevede pertanto il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a cantina (in quanto le altezze interne, circa 200 cm , sono tali da non permettere altra destinazione), dietro la presentazione di una SCIA in sanatoria (art. 17) ed il pagamento di 2000 € di oneri.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni, fermo restando la non sanabilità dei volumi extra sull'area di sedime.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Plessi di Conselice del 28/06/2007, redatta su incarico del precedente, il diritto del debitore esecutato era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, si ritiene necessario procedere all'accatastamento ex-novo, onde assegnare alla corretta categoria il sub. 2 e sanare le difformità planimetriche.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

Si dove invece provvedere al cambio d'uso da autorimessa a cantina per il sub. 2.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.

[REDACTED]



Nessuna variazione invece necessaria per il sub. 1 (abitazione).

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione con zona giorno e cucina (piano terra):** circa mq 73 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Area cortiliva (piano terra):** circa mq 1331 di superficie, pari a mq 133 di superficie ragguagliata;
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 72 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Portico (piano primo):** circa mq 24 di superficie, pari a mq 8 di superficie ragguagliata;
- **Sottotetto (piano secondo):** circa mq 73 di superficie, pari a mq 36,5 di superficie ragguagliata;
- **Autorimessa (piano terra):** circa mq 73 di superficie, pari a mq 36.5 di superficie ragguagliata;

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è di di **mq 226** (non tenendo nel calcolo il ragguaglio derivante dall'area di sedime), ritenendo di operare la stima nell'ipotesi e nella consistenza di abitazione (anche per la di autorimessa che dovrà essere poi convertita a cantina).

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni. In particolare, si rimanderà ogni decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato in merito al fondo patrimoniale costituito successivamente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità sostanziali rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, si quantificano le seguenti detrazioni:

- **Sanatoria opere minori** (per le opere abusive sanabili): **5000€** (comprensivo di 2000€ di spese tecniche e 3000 euro tra SCIA e CILA), voce a corpo.
- **Smantellamento da impresa specializzata** (per le opere abusive non sanabili): **3000€** (comprensivo di spese di smaltimento a discarica) voce a corpo.

Non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore. Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.
[REDACTED]



CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 900,00 per l'abitazione.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore dell'abitazione	mq 226 x €/mq	900	€ 203.400,00
sommano			€ 203.400,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		0,00%	€ 0,00
restano			€ 203.400,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			-€ 8000,00
restano			€ 195.400,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		0,00%	€ 0,00
restano			€ 195.400,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene		- 10,00%	-€ 20.340,00
restano			€ 175.060,00
detrazioni per spese condominiali insolute		0,00%	
restano			€ 175.060,00
valore da inserire nel bando (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)			€ 175.000,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.



- abitazione

€/mq/mese 2,8

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

canone di locazione dell'abitazione	mq 226	x €/mq/mese 2,8	€ 632,8
canone locativo dell'immobile			€ 630,0
Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori			

FORMAZIONE IN LOTTI

In merito alla possibilità di formazione di lotti, occorre osservare che, da un punto di vista catastale, si esclude la possibilità in quanto come già espresso i subalterni sono funzionali l'uno all'altro.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali, il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:



STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Secondo riportato dai servizi demografici competenti, l'esecutato avere contratto matrimonio



CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Non risultano occupanti diversi dall'esecutato o da familiari dell'esecutato stesso.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.



PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Fazi di Ravenna del 28/06/2018, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Fazi di Ravenna del 28/06/2018, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché considerando lo stato civile dell'esecutato, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

EVENTUALI ISTANZE DI PROROGA

Lo scrivente non ha richiesto proroghe al termine di deposito.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2018 R.G.E.



CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Abitazione civile e autorimessa
Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Conselice, località Conselice (RA), via Guberta n.21, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 59, Particella 148, Sub. 1 e 2 € 175.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 9 Maggio 2019

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

