

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 7 marzo 2023

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da

1/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. _____)

contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 03/05/2023 - ORE 12.20

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 30/11/2022, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 28, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 34/2022 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 03/02/2023 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 – Comune di Conselice, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Conselice e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da**

2/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

*“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'art. 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 dei beni pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anno 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 (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 sono 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 indicazioni 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 e 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 C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. 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 la 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'art. 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 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 fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 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 di 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli, 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).*

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito 6)
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza

superficiaria dei beni.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data del 02/03/2022 Rg. n. 4117, Rp. n. 2788, è stato pignorato, **per la quota di 1/1**, a favore di _____, con sede in _____, Via _____ n. ____ e ora in _____ n. __, C.F. e P.IVA. _____: “[...] Piena proprietà per intero di immobile sito nel Comune di Conselice (RA), via Predola n. 9 e precisamente:
- appartamento, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 51, particella 31, sub. 3, Cat. A/2, vani 6,5, piani T-1; [...]”.

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà del bene in oggetto.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di un appartamento con ingresso indipendente posto a piano terra e primo di fabbricato a destinazione residenziale, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, compresa la localizzazione, si ritiene opportuno la vendita del bene in un unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (*allegato 3*):

- beni intestati a:
 - _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ - **per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni**

dei seguenti beni:

- Foglio 51, Particella 31, Sub. 3, Zona Censuaria --, Categoria A/2, Classe 1,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da

10/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 176, Totale escluse aree scoperte: mq. 141, Rendita € 570,68, via Predola n. 9, piano T-1

L'unità immobiliare, insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Conselice (*allegato 3*):

- Foglio 51, Particella 31, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 2.397.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 02/03/2022 Rg. n. 4117, Rp. n. 2788.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato in zona periferica del Comune di Conselice (RA), Via Predola n. 9.

La porzione di fabbricato in oggetto si articola essenzialmente in n. 2 piani fuori terra collegati da scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito da un cancello pedonale e adiacente cancello carrabile ad un'anta automatizzato direttamente da via Predola; si specifica che entrambi gli accessi sono comuni alle n. 2 unità immobiliari.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano terra e primo risulta costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso con vano scala e ripostiglio posto nel sottoscala, cucina, pranzo, tavernetta con ripostiglio e portico il tutto circondato su 3 lati dalla porzione di corte comune di pertinenza;
- *piano primo*: disimpegno, ripostiglio, camera e bagno.

Si segnala che nel ripostiglio posto nel sottoscala è stato ricavato un bagno/lavanderia e che in adiacenza al portico è stata installata una “veranda” con materiali di risulta, facilmente smontabile, ad uso deposito.

Si segnala inoltre che alla data del sopralluogo l'area esterna indicata come "di esclusiva pertinenza" dalla documentazione catastale (*allegato 3*) non risultava divisa dalla proprietà adiacente, pertanto non sarà considerata ai fini estimativi.

Il lotto (Part. 31) risultava comunque recintato lungo tutto il perimetro.

Superficie reale: mq. 144,55

Superficie commerciale: mq. 140,20

CONFINI

_____ (Part. 31, Sub. 2), _____ (Part. 147 e 197),
_____ (Part. 199), via Predola, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, Rep. n. 77709/27214 del 29/05/2008, si evince che: " [...] i signori _____ vendono al signor _____ che acquista in regime di separazione dei beni la piena proprietà del seguente immobile:

- porzione di casa di civile abitazione con area cortiliva esclusiva posta in Comune di Conselice Via Predola n. 9 censita al Catasto Fabbricati di detto comune alo Foglio 51 col mappale:
- 31 sub. 3 p. T-1 Categoria A/3 Classe 1 vani 6 R.C. EURO 371,85
la corte esclusiva è esattamente perimetrata nella planimetria che identifica l'immobile. [...]

[...] La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del DPR 445/2000, dichiara ai fini della legge 47/85 e art. 46 del DPR 380/2001, che la costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in data anteriore all'1 settembre 1967 quindi sono state rilasciate dal Comune di Conselice concessione per modifica di destinazione d'uso in data 12/12/1990 prot. n. 6736 Pratica 290/90, concessione edilizie per ristrutturazione e

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da

12/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

ampliamento in data 24/10/19914 prot. n. 3860 Pratica 178/91, rinnovata il 24/11/1995 prot. 8160, infine è stata presentata al medesimo Comune D.I.A. per opere di ristrutturazione 13/12/2007 A.C. 13647 PE 304/07, e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione. [...]

[...] La presente compravendita è 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, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere [...]"

Appaiono inoltre quali parti comuni all'unità immobiliare tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta intestata come segue (*allegato 3 e 8*):

- _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ -
per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava occupato ed utilizzato, quale propria residenza, dal Signor _____ (esecutato) e dalla sua famiglia, così come comprovato dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Conselice (*allegato 7*).

Si specifica che, dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio inviato allo scrivente dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Conselice (*allegato 7*), il Signor _____ (esecutato) e _____ hanno scelto il regime della separazione dei beni.

VINCOLI

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da

13/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Conselice (RA), in ultima variante adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 13/11/2017, classifica l'area in cui si trova l'unità immobiliare all'interno del seguente ambito (*allegato 10*):

- *Capo 4.6 – Territorio rurale – Disposizioni generali (art.4.6)* nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi d) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: c2, c4, f1, f2, f3, f5, f7, f11.

Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti, o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti di interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione.

Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

L'intervento RE può prevedere la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, per un volume non superiore al 40% del volume complessivo preesistente, e la loro ricostruzione, senza aumento di VT, in forma o in posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale.

EDIFICI NON TUTELATI

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da**

14/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

	Destinazione d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 e a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui con stalla e/o fienile) o altre funzioni complementari (usi b1, b3, b5, d7), nonché edifici a tipologia abitativa a condizioni che siano o vengano dotati di urbanizzazione primarie adeguate.	a1, a2, b3, b4, b5, b10.1, b15, b16, d3, d5, d7, e1, e2, f6 Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3,1,5 (una autorimessa per alloggio – anche poste in corpi accessori) tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta, con arrotondamento matematico, dividendo la superficie preesistente (calcolata come SU+SA al netto di porticati al piano di campagna) per 150, e comunque entro un massimo di tre superabile fino a quattro se allacciabile alla fognatura pubblica.

PROVENIENZA

Con atto di compravendita (*allegato 8*) a rogito Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA), Rep. n. 77709/27214 del 29/05/2008 il Signor _____ acquistava la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, dai Signori _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 9*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Antonio Trotta di Pavia in data 28/03/2022**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta all'art. 12270/2725 del 05/06/2008 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Paolo Mario

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da

15/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

Plessi Rep. n. 77710/27215 del 29/05/2008), per un importo complessivo pari a € 240.000,00 della durata di anni 30

◦ gravante l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 51, Particella 31, Sub 3

◦ a favore: _____ con sede a _____;

◦ contro: _____

- **Ipoteca volontaria** iscritta all'art. 88/25 del 02/01/2009 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Paolo Mario Plessi Rep. n. 79382/28497 del 23/12/2008), per un importo complessivo pari a € 80.000,00 della durata di anni 30

◦ gravante l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 51, Particella 31, Sub 3

◦ a favore: _____ con sede a _____;

◦ contro: _____

- **Ipoteca conc. Amministrativa – riscossione** iscritta all'art. 6296/1120 del 18/04/2018 - – derivante da RUOLO (atto Agenzia delle Entrate - Riscossione Rep. n. 1239/9318 del 17/04/2018), per un importo complessivo pari a € 79.490,30

◦ a favore: _____ con sede a _____;

◦ contro: _____

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 4117/2788 del 02/03/2022.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

** Si specifica che non è presente agli atti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alcun elaborato planimetrico relativo al fabbricato di cui è parte l'unità*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da**

16/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

immobiliare oggetto di pignoramento.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si premette che, non è stato possibile allo scrivente estrarre la concessione edilizia di costruzione originaria del fabbricato poiché non reperibile negli archivi del Comune di Conselice.

Tuttavia, presso il Comune di Conselice sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui risulta essere parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*allegato 6*):

- **Autorizzazione di passo carraio n. 294/90 del 12/11/1990** intestata al Sig. _____ per apertura di passo carraio a servizio del fondo agricolo sito in Comune di Conselice (RA), via Predola;
- **Concessione Edilizia n. 290/90, Prot. n. 6736 del 12/12/1990** intestata al Sig. _____ per ristrutturazione di fabbricato – modifica destinazione d'uso (da abitazione rurale senza opere edili a civile abitazione) – non connesso all'attività agricola sito in Comune di Conselice (RA), via Predola;
- **Concessione Edilizia n. 133/91 del 20/06/1991, Prot. n. 3176** intestata al Sig. _____ per recinzione stradale e sui confini interni al lotto sito in Comune di Conselice (RA), via Predola n. 9;
- **Concessione Edilizia n. 178/91, Prot. n. 3860 del 24/10/1991, Prot. n. 3860** intestata al Sig. _____ per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato sito in Comune di Conselice (RA), via Predola n. 9, poi **rinnovata in data 24/11/1995, Prot. n. 8160**;
- **D.I.A. n. 304/07, AC n. 13647 del 13/12/2007** intestata ai Signori _____ per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da

17/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

residenziale non connesso con l'attività agricola sito in Comune di Conselice (RA), via Predola n. 9.

Sulla base del sopralluogo svolto sono state rilevate rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, le seguenti difformità:

1. realizzazione di bagno – lavanderia nel sotto scala al posto del ripostiglio;
2. altezza rilevata della finestra nella lavanderia nel sotto scala pari a 150 cm mentre negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 304/07 risultava indicata di altezza pari a 145 cm;
3. altezza rilevata della finestra nella sala da pranzo – soggiorno (affacciante sul retro) pari a 150 cm mentre negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 304/07 risultava indicata di altezza pari a 245 cm;
4. alcuni lievi scostamenti nelle dimensioni dei locali e delle aperture, comunque rientranti nelle tolleranze costruttive, rispetto a quanto autorizzato;
5. dimensioni delle finestre nel locale in ampliamento (cucina) invertite rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 304/07;
6. realizzazione di “veranda” in ampliamento al portico adiacente al locale identificato come “tavernetta” ma a tutti gli effetti utilizzato come cucina; si precisa che tale struttura “verandata” è stata realizzata con materiali di risulta e deve essere smantellata poiché non autorizzata;
7. demolizione di pilastro (tondo) a divisione di locale ad uso cucina e sala da pranzo;
8. nella porzione in ampliamento identificato come “tavernetta” ma a tutti gli effetti ad uso cucina, il locale ripostiglio (ove è presente il depuratore dell'acqua servente le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato) è stato realizzato con pannelli divisorio tipo “sandwich” ma non risulta essere stato “finito”;
9. installazione di vetrata lunga tutta la parete affacciante sul portico, in difformità con quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 304/07;
10. assenza di tettoia sulla porta d'ingresso (indicata negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 304/07);

11. demolizione del pilastro nell'apertura cucina – pranzo.

Si segnala che nella pratica di D.I.A. n. 304/07 era stata prevista la realizzazione di parte di nuova recinzione del lotto atta a dividere le unità immobiliari componenti il fabbricato ma in sede di sopralluogo tale configurazione non era stata attuata.

Pertanto, nell'ipotesi di realizzazione della suddivisione occorrerebbe modificare gli accessi all'area esterna (uno per ogni unità immobiliare) ed eseguire le opere necessarie.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Conselice, si ritiene che le opere difformi sopra elencate (da n. 1 a 11) possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere presentata richiesta di Certificato di Conformazione Edilizia e Agibilità.

Andrà infine regolarizzata la situazione catastale, previo aggiornamento della planimetria catastale.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso non è stata rinvenuta agli atti comunali (*allegato 6*) alcuna pratica relativa all'Agibilità del fabbricato.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato in zona periferica del Comune di Conselice (RA), Via Predola n. 9.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
34/2022 R.G.E. promossa da

19/27

Relazione di accertamento peritale

contro _____

La porzione di fabbricato in oggetto si articola essenzialmente in n. 2 piani fuori terra collegati da scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito da un cancello pedonale e adiacente cancello carrabile ad un'anta automatizzato direttamente da via Predola; si specifica che entrambi gli accessi sono comuni alle n. 2 unità immobiliari.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano terra e primo risulta costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso con vano scala e ripostiglio posto nel sottoscala, cucina, pranzo, tavernetta con ripostiglio e portico il tutto circondato su 3 lati dalla porzione di corte comune di pertinenza;
- *piano primo*: disimpegno, ripostiglio, camera e bagno.

Si segnala che nel ripostiglio posto nel sottoscala è stato ricavato un bagno/lavanderia e che in adiacenza al portico è stata installata una “veranda” con materiali di risulta, facilmente smontabile, ad uso deposito.

Si segnala inoltre che alla data del sopralluogo l'area esterna di esclusiva pertinenza non risultava divisa dalla proprietà adiacente ma il lotto risultava recintato lungo tutto il perimetro.

In generale, l'unità immobiliare in oggetto, risulta in discreto stato di manutenzione, in particolare (*allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni*:
 - pavimentazione della cucina in mattonelle di gres delle dimensioni circa cm 30x30 posato in diagonale; rivestimento alle pareti assente;
 - pavimentazione del bagno – lavanderia posto nel sottoscala a piano terra in mattonelle di gres di dimensioni circa cm 60x15 posato a correre e rivestimento posizionato solo in alcune porzioni; apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in buono stato di manutenzione;
 - struttura di contro-soffitto per alloggio illuminazione (faretti) nel bagno – lavanderia posto nel sotto scala a piano terra;
 - pavimentazione della camera da letto matrimoniale a piano primo in

- mattonelle di gres delle dimensioni circa 50x50 posato in diagonale;
- pavimentazione e rivestimento del bagno a piano primo in in mattonelle di gres fino ad altezza circa pari a m 2,20; apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in discreto stato di manutenzione;
 - scala interna di collegamento al piano primo in lastre di ferro; si specifica che, alla data del sopralluogo, il rifacimento delle pareti della scala non era stato terminato (si veda documentazione fotografica);
 - pavimentazione unica del piano primo in legno tipo “parquet”; si segnala l'assenza di battiscopa in alcune porzioni e alcune parti della pavimentazione non sono state terminate;
 - pareti intonacate ma necessitanti di tinteggiatura;
 - *infissi interni:*
 - porte in legno;
 - *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
 - portoncino di ingresso blindato ad un'anta con sopra luce;
 - finestre e porte-finestre in legno verniciate di bianco con vetro-camera; si precisa che le finestre e le porte-finestre sono dotate di zanzariere;
 - soglie e bancali in materiale marmoreo ed in parte in legno;
 - oscuramento esterno tipo “tapparelle” in materiale plastico;
 - *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
 - pavimentazione esterna, lungo il perimetro del fabbricato in calcestruzzo della larghezza circa di cm 100;
 - pareti esterne del fabbricato, nella parte a n. 2 piani, intonacate e tinteggiate ma con necessità di tinteggiatura;
 - pareti esterne della parte ad un piano in ampliamento al fabbricato originario intonacate ma non tinteggiate;
 - recinzione lungo tutto il perimetro del lotto (compresa altra proprietà), con cordolo in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata con paletti in ferro;
 - nell'area scoperta di pertinenza del fabbricato sono stati installate alcune

strutture temporanee tipo “container” ad uso ricovero materiali edili;

- cancello di ingresso pedonale in ferro ad un'anta;
- cancello di ingresso carrabile in ferro ad un'anta scorrevole, automatizzato;
- parapetto del “balcone” a piano primo in ferro

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
 - autonomo, impianto di riscaldamento con stufa a pellet posizionata nel locale in ampliamento ad uso cucina;
 - nel locale ad uso ripostiglio nella parte in ampliamento ad uso cucina è presente un depuratore per l'acqua del pozzo, servente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma anche quella adiacente di altra proprietà;
 - unità interne tipo “caloriferi” posizionati nei locali dell'abitazione;
 - termo-arredo nel bagno a piano primo;
 - boiler per la produzione di acqua calda posizionato nel locale ad uso soggiorno – pranzo;

** Si precisa che l'impianto di depurazione dell'acqua del pozzo, a servizio di entrambe le unità immobiliari costituenti il fabbricato, risulta posizionato nell'appartamento oggetto di pignoramento, pertanto occorrerà prevedere una suddivisione dell'impianto.*

- *impianto aria condizionata*
 - assente
- *impianto elettrico*
 - autonomo, sottotraccia;
 - quadro elettrico posizionato nell'ingresso;
 - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle

murature, sulla base delle planimetrie allegata alle pratiche edilizie e catastali:

- **Appartamento (piano T):** circa mq 88,95 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Portico (piano T):** circa mq 6,25 di superficie ad uso portico, pari anche a mq. 1,90 di superficie ragguagliata;
- **Appartamento (piano 1):** circa mq 49,35 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a mq 140,20 per l'abitazione.

Si precisa che la divisione della corte esterna, come da planimetria catastale allegata (*allegato 3*), non è mai stata realizzata; nel paragrafo “Deprezzamenti” ed in particolare nelle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, sono indicati, forfettariamente, anche quelli previsti per le opere necessarie alla suddivisione dell'area esterna (porzione di recinzione di suddivisione e modifica degli accessi esistenti, allo stato attuale comuni alle unità immobiliari costituenti il fabbricato).

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'abitazione e il 30% della superficie del portico.

Come precedentemente esposto, la corte esterna, allo stato attuale comune alle n. 2 unità immobiliari, non sarà valutata ai fini estimativi.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 11*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato in zona periferica del Comune di Conselice (RA), Via Predola n. 9.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 11*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2022 – I semestre – riportante per il Comune di Conselice, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
 - abitazioni civili (da €/mq 750,00 a €/mq 1.050,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 1.050,00 per l'appartamento (Sub. 3) oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture (lavori di completamento della scala e delle pavimentazioni) si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità

all'uso", si ritiene di applicare un deprezzamento forfettariamente indicato pari a circa € 20.000,00 al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.050,00 per l'abitazione oggetto di procedura esecutiva.

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

valore dell'abitazione (Sub. 3)

	mq	140,2	x €/mq	1.050,00	€ 147.210,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				20,00%	€ 29.442,00
restano					€ 117.768,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					€ 20.000,00
restano					€ 97.768,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene				15,00%	€ 14.665,20
restano					€ 83.102,80
valore dell'immobile per la piena proprietà¹					€ 83.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando risulta pari a:

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano T-1 sita in Comune di Conselice (RA), via Predola n. 9	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Conselice (RA), via Predola n. 9, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 51, Particella 31, <u>Sub. 3</u>	€ 83.000,00
---	--	--------------------

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al precedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, 7 marzo 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese

ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Documentazione amministrativa
7. Informativa anagrafica
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. e allegato "C" al D.P.R. 138/98