

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2023 R.G.E.

Promosso da:

_____ (C.F. _____),

contro

_____ (C.F. _____)

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE
DI IMMOBILE SITO INRAVENNA, VIA CROCETTA N. 39

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust

Tel. 339 2676626

Mail: deboragiust@libero.it – PEC: debora.giust@archiworldpec.it

Ravenna, Marzo 2024

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2023 R.G.E.

Promosso da:

_____ (C.F. _____),

contro

_____ (C.F. _____)

UDIENZA DEL 17/04/2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/11/2023 nominava la scrivente Arch. Debora Giust, con studio a Ravenna (RA), esperta per la valutazione di stima del bene pignorato, la quale provvedeva al giuramento in data 08/11/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e sempre in data 08/11/2023 provvedeva a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegna all'esperta estimatrice i seguenti quesiti per provvedere:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;*

provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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).

PREMESSA

A seguito del controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, la scrivente precisa che:

1. il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ventennale del Notaio Michele Bucchi di Faenza, resa il 05/10/2023 con riferimento a tutto il 26/09/2023. Detta relazione risale fino ad un atto del 02/04/2001, trascritto in data antecedente venti anni la data della trascrizione del pignoramento.
2. fra la documentazione agli atti non risulta che il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nella certificazione notarile sono comunque riportati i dati catastali dell'immobile pignorato.
3. Per quanto riguarda lo stato civile e il regime patrimoniale, sono stati reperiti il certificato contestuale di residenza, di stato famiglia e di stato civile, dai quali risulta che l'esecutato sia di stato libero per divorzio dal 21/12/2012.

La scrivente, dunque, dopo aver effettuato in data 05/12/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni in loco, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro, espone quanto segue, con specifico riferimento all'ordine dei quesiti ricevuti:

DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 19/09/2023 RG n. 17291 R.P. n. 12662 è stato pignorato a favore del "_____ " con sede a Ravenna, C.F. _____, di cui al verbale n. 1840 del 24/08/2023, quanto segue:

Quota indivisa di 1/ 2 di porzioni di fabbricato sito in Comune di Ravenna, in via della Crocetta n. 39, più precisamente un appartamento al piano quarto con pertinenziale cantina al piano sesto, complessivamente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna sez. RA, al foglio 104, mappale 1363 sub 14, cat. A/2, classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 92, RC euro 697,22.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)

L'immobile risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio di Ravenna:

- *Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna sez. RA, foglio 104, mappale 1363 sub 14, Via della Crocetta n. 39, piano S1-4-6, cat. A/2, classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 92, RC euro 697,22*

Il bene è intestato a:

- _____ (CF _____) nato a _____ () il ___/___/___ Diritto di Proprietà per 1/2
- _____ (CF _____) nato a _____ () il ___/___/___ Diritto di Proprietà per 1/2 .

CONFINI (Quesito n. 1)

Il compendio confina a nord con un altro appartamento e con il vano scala condominiale, a est affaccia su via Panfilia, mentre a sud e a ovest con aree condominiali.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Quesito n. 2)

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento che si trova al quarto piano, interno n. 12, del condominio denominato "CROCETTA 39", sito nel Comune di Ravenna (RA), in Via Crocetta n. 39.

Il condominio "Crocetta 39" è composto da una palazzina di n. 6 piani fuori terra, ad angolo tra via Crocetta e via Panfilia, in una zona residenziale ben fornita di attività e servizi, a sud rispetto al centro storico di Ravenna. Al piano terra si trovano attività commerciali, mentre al sesto piano, le cantine di pertinenza degli appartamenti. Al piano interrato sono presenti le autorimesse e alcuni locali comuni.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dal civico 39 di via Crocetta tramite una scala, illuminata naturalmente da un pozzo di luce, ed un ascensore condominiale.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno di ingresso, una zona soggiorno, una cucina, un disimpegno della zona notte, n. 2 camere da letto, un bagno e n.2 balconi, comprende anche una cantina al sesto piano. Non dispone di autorimessa né di posto auto.

Secondo i rilievi effettuati, l'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 102 mq, compresa la cantina all'ultimo piano (a cui non è stato possibile accedere) e un'altezza libera di 3,00 mt. Confina a nord con un altro appartamento e con il vano scala condominiale, a est affaccia su via Panfilia, mentre a sud e a ovest con aree condominiali.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riassumersi come segue:

Finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:

L'appartamento si trova in una palazzina condominiale risalente agli anni '60 con una struttura in pilastri di cemento armato tamponata e solai in latero cemento, dotata di scala ed ascensore condominiali. Il portoncino d'ingresso condominiale è a doppia anta con un telaio in alluminio, i pavimenti del vano scala in lastre di pietra di colorazione beige posati a correre, i parapetti in metallo.

In generale lo stato del condominio è discreto: nel corso degli anni è stato sottoposto a varie manutenzioni.

L'appartamento oggetto della presente relazione, come sopra descritto, si trova al quarto piano del condominio ed è composto da una zona soggiorno, una cucina, n. 2 camera da letto, un bagno e n. 2 balconi. Le finiture e gli impianti risalgono per lo più agli anni di costruzione e l'appartamento versa in uno scarso stato di conservazione.

Finiture e caratteristiche interne:

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncino di ingresso all'appartamento in legno tamburato; infissi esterni con telaio in legno a vetro singolo e avvolgibili; porte in legno tamburato e legno e vetro;
- le pavimentazioni nel soggiorno sono in laminato, nei disimpegni e nella cucina, in lastre di pietra, nelle camere in mattonelle di parquet, in bagno sia il pavimento che il rivestimento sono in mattonelle di ceramica;
- l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni e caldaia posta in cucina;
- impianto elettrico sottotraccia.

Non è stato possibile reperire né la certificazione dell'impianto termo idrico sanitario, né di quello elettrico; il futuro acquirente dovrà verificare la conformità degli impianti alle vigenti normative.

L'appartamento versa in pessimo stato di conservazione:

- alcuni infissi sono rotti
- le pareti presentano macchie di umidità, con muffe e sollevamento delle tinteggiature.

VENDITA SOGGETTA AD IVA (Quesito n. 2)

Trattandosi di immobili detenuti da un soggetto non possessore di partita IVA, la cessione non potrà essere soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)

Dagli atti esaminati al momento della redazione peritale svolta e depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, nonché quanto riportato nell'atto di provenienza, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima:

- Dia n. 49073 del 26/05/2006 per opere manutenzione straordinaria parti comuni
- DIA n. 476 del 08/01/2004 per opere manutenzione straordinaria parti comuni
- DIA n. 41119 del 11/07/2003 per opere manutenzione straordinaria parti comuni
- Concessione n. 4023 a seguito di Condono edilizio Istanza n. 13597 PG 67287 del 31/12/86 parti comuni
- Autorizzazione PG 29843/85 per sostituzione impianto termico centralizzato con impianti singoli
- Certificato di Abitabilità n. 46056/65 dell'edificio
- Autorizzazione PG 39621/65 Permesso n. 147 del 10/03/1966 per variante al progetto di fabbricato (cantinato e sottotetto)
- Autorizzazione PG 899 Permesso n. 1608 del 28/10/1965 per variante al progetto di fabbricato
- Autorizzazione PG 16874 Permesso n. 881 del 24/05/63
- Permesso n. 2087 del 12/10/1962 costruzione del fabbricato

– Domanda di Autorizzazione lavori edili n. 5426/61 – 572/62

Precisato che la presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata in premessa con i suoi dati catastali e che non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate (precisando che per le parti comuni è stata rilasciata la Concessione n. 4023 a seguito della richiesta del Condo edilizio Istanza n. 13597 PG 67287 del 31/12/86 e precisando altresì che nel caso, il futuro acquirente dovrà partecipare proquota alle eventuali istanze di regolarizzazione delle parti comuni), sulla base del sopralluogo svolto, sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati ai titoli edilizi acquisiti mediante accesso agli atti della Amministrazione competente, riguardanti in particolare:

- modifica della sagoma dei balconi
- modifica/scostamenti delle murature e dei tramezzi

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, a parere della scrivente, le difformità riscontrate, anche in ragione della Concessione rilasciata a seguito del Condo edilizio sulle parti comuni (Istanza n. 13597 PG 67287 del 31/12/86) ed in ragione della generale coerenza con la planimetria catastale, possono ragionevolmente ricondursi al momento di realizzazione dell'edificio e non impedirebbero la commerciabilità del bene.

Pertanto, tali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'Art. 17/bis della LR 23/2004 per opere realizzate in difformità dai titoli autorizzativi rilasciati prima del 1977.

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 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Ravenna, ecc.).

In particolare:

- il PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile, all'interno dei seguenti perimetri:

Componente perimetrale:

PSC 3 Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - Art.II.1°.33 C.3

Componente di zona:

PSC 3 Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale - Art.VI.3°.96

- il RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile, all'interno dei seguenti perimetri:

Componente perimetrale:

-Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b - Art.IV.1.13

-Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali – 9.1 Ravenna - Art. IV.1.4 c2

Componente di zona:

-Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU3 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre, tessuto saturo Art.VIII.6.5

- la Tavola dei Vincoli del RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile, all'interno dei seguenti perimetri:

-Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica - art. 3.20d

-RUE 10.3.3 Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA) Zone di protezione delle acque sotterranee costiere Provincia di Ravenna

-Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.

-RUE 10.4 Overlay Piani stralcio di bacino - Rischio idrogeologico P2 - Aree di potenziale allagamento - art. 6 Aree di potenziale allagamento - Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

--RUE 10.4.1 Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli fino a 50 cm Tirante idrico di riferimento Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

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

NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati al paragrafo "Identificazione catastale" e la planimetria allegata. La planimetria catastale, in atti dal

02/12/1986, è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate in data 14/11/2023 e allegata alla relazione peritale.

Relativamente alla conformità catastale dell'appartamento allo stato di fatto, non si segnalano difformità sostanziali tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. Si precisa però che non è stato possibile accedere alla cantina nel sottotetto.

Potrà, in ogni caso, il futuro acquirente procedere ad un successivo eventuale aggiornamento volto a garantire la piena conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PROPRIETÀ/INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti nn. 7 e 8)

Secondo quanto riportato nella documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, l'immobile alla data del 08/11/2023 risulta intestato a:

- _____ (CF _____) nato a _____ (___) il ___/___/___ Diritto di Proprietà per 1/2
- _____ (CF _____) nato a _____ (___) il ___/___/___ Diritto di Proprietà per 1/2 .

Come riportato nella certificazione notarile ventennale del Notaio Michele Bucchi di Faenza, resa il 05/10/2023 con riferimento a tutto il 26/09/2023, l'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà dei signori:

- _____ (CF _____) nato a _____ (___) il ___/___/___ Diritto di Proprietà per 1/2
- _____ (CF _____) nato a _____ (___) il ___/___/___ Diritto di Proprietà per 1/2 .

La quota indivisa di 1/ 2 di piena proprietà era pervenuta al signor _____ per successione legittima a titolo di erede in morte della sig.ra _____, deceduta il 27/11/2007, la cui dichiarazione di successione è stata presentata a Ravenna al n. 409681 vol. 88888 e trascritta a Ravenna in data 11/10/2021 RG n. 21316 RP 14719.

Il Tribunale di Ravenna ha accertato l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità relitta dalla signora _____ da parte del proprio figlio _____ con Sentenza n. 55 del 18/01/2021 trascritta a Ravenna in data 22/04/2021 RG n. 7977 RP n. 5567.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E PIGNORAMENTO DI QUOTE (Quesito n. 7)

L'appartamento risulta di proprietà dell'esecutato sig. _____ e del sig. _____ per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

Si precisa che il sig. _____ è deceduto il 13/10/2018 e che risulta pendente la procedura di eredità giacente (n. 4032/2019 R.G.V.G.), per la quale è stato nominato curatore l'Avv. Maria Ivonne Milani.

A parere della scrivente, vista la tipologia e la consistenza ridotta dell'immobile, **non sussistono le condizioni per la divisione in natura**, non risultando praticabile l'ipotesi di formare lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

Essendo l'immobile in comproprietà, si è proceduto a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile.

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dalla sottoscritta, quale aggiornamento della certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza, resa il 05/10/2023 con riferimento a tutto il 26/09/2023, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *TRASCRIZIONE di pignoramento del 19/09/2023 - Registro Particolare 12662 Registro Generale 17291 di pignoramento Repertorio 1840 del 24/08/2023*

a favore del _____ C.F. _____

contro _____ C.F. _____

- *TRASCRIZIONE del 06/04/2001 - Registro Particolare 3495 Registro Generale 5761 Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Repertorio 98768 del 02/04/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*

a favore di _____ C.F. _____

contro _____ C.F. _____ e _____ C.F. _____

Tale compravendita è stata risolta con atto giudiziario della Corte di appello di Bologna, trascritto con annotazione di Rep. n. 2020 del 29/06/2018 (RISOLUZIONE)

- *ISCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 1508 Registro Generale 7890, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 276/2003 del 29/05/2003, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

a favore del _____ C.F. _____

contro _____ C.F. _____

Fermo restando ogni eventuale controllo e verifica a cura del Professionista Delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- *TRASCRIZIONE di pignoramento del 19/09/2023 - Registro Particolare 12662 Registro Generale 17291*

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 8)

Dalla certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza, resa il 05/10/2023 con riferimento a tutto il 26/09/2023, l'immobile risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, ad eccezione delle formalità riportate al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione, a cui si rimanda.

In merito ad oneri di natura condominiale, come comunicato dall'Amministratore _____ di Ravenna, il debito attribuito all'unità di cui l'esecutato è proprietario per la quota di 1/ 2, ammonta complessivamente a circa € 13.612. Si precisa, però, che le spese riferite all'unità, per l'esercizio 2021/2022 ammontano a circa € 966, mentre per l'esercizio 2022/2023 a circa € 1.504, per un totale di € 2.470.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)

Al momento del sopralluogo svolto in data 05/12/2023, alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile risulta occupato dal sig. _____ nato in _____ il __/__/____ C.F. _____.

Nell'appartamento risultano residenti, inoltre, la coniuge del sig. _____, sig.ra _____, i figli _____ e _____ e _____, come da elenco dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna trasmesso in data 06/12/2023.

Il sig. _____ e il sig. _____ in data 01/11/2019 avrebbero sottoscritto un contratto di locazione, che però NON risulta registrato. Sulla base, infatti, delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro in data 28/11/2023, non sussistono in essere contratti di locazione relativi all'immobile.

Si precisa, infine, che con Ordinanza del 22/01/2024 il G.E. ha pronunciato l'ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART. 560 C.P.C. dell'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto, ai fini estimativi, si ritiene l'immobile libero da vincoli contrattuali al decreto di trasferimento (ovvero da liberarsi rispetto a mobili ed effetti personali presenti all'interno degli immobili).

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)

La superficie commerciale delle unità è stata computata al lordo delle murature, sulla base degli ultimi progetti depositati in Comune, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

	destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
APPARTAMENTO SUB.14				
P.4	Appartamento	88,8	100%	88,8
P.4	Balcone	4,6	30%	1,4
P.4	Balcone	2,3	30%	0,7
P.6	Cantina	6,3	20%	1,3
TOT		102,0		92,1

STIMA DEL BENE (Quesito n. 9)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo ma considerando quanto riportato

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2023, per il Comune di Ravenna, in fascia Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE, codice di zona C1, Microzona 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.650,00 / 2.100,00

Pertanto, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- prezzo unitario di mercato ad oggi APPARTAMENTO €/mq 1.750,00

DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)

Al valore così ottenuto si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi anche alla miglior prassi, oltre che al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le difformità rilevate rispetto alle pratiche amministrative, si è valutato opportuno indicare forfettariamente un deprezzamento di 5.000 euro per le spese tecniche, i diritti e le eventuali oblazioni e/o sanzioni connesse alla presentazione delle pratiche edilizie/ catastali che si dovessero rendere necessarie.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti: si valuta forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento pari al 30%, in ragione del pessimo stato di manutenzione, delle finiture, degli infissi ed in generale della vetustà anche degli impianti.

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 fermo restando che gli immobili saranno in ogni caso trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente, infine, alle eventuali spese condominiali insolute, coerentemente con quanto riferito agli appositi paragrafi, si ritiene di applicare una detrazione di € 2.470,00 euro, corrispondente agli oneri condominiali dovuti per due annualità.

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

CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi APPARTAMENTO SUB.14	92,1	1.750,00	161.241,50
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-5.000,00
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione (-30%)			-48.372,45
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			-2.470,00
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			105.399,05
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15		-15.809,86
VALORE AD OGGI			89.589,19
arrotondato ad euro			90.000,00

FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n. 10)

Stante la natura del compendio e le caratteristiche dello stesso, nonché la stessa consistenza, è opportuna la vendita in un unico lotto.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)

Fermo restando ogni eventuale controllo e verifica a cura del professionista delegato, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Michele Bucchi di Faenza, resa il 05/10/2023 con riferimento a tutto il 26/09/2023, il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato per successione legittima a titolo di erede in morte della sig.ra _____, deceduta il 27/11/2007, la cui dichiarazione di successione è stata presentata a Ravenna al n. 409681 vol. 88888 e trascritta a Ravenna in data 11/10/2021 RG n. 21316 RP 14719 e la cui eredità è stata tacitamente accettata da _____, come risulta da apposita trascrizione eseguita a Ravenna in data 22/04/2021 RG n. 7977 RP n. 5567; pertanto, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente rilevanti connesse alla provenienza per via successoria.

Rimandando ogni eventuale ulteriore controllo a cura del professionista delegato, si precisa che alla sig.ra _____, la predetta quota indivisa di 1/ 2 di piena proprietà era pervenuta per successione legittima a titolo di erede in morte del coniuge Signor _____, deceduto il 21/06/1999, la cui dichiarazione di successione è stata presentata a Ravenna al n. 11 vol. 1023 e trascritta a Ravenna in data 03/11/2023 RG n. 24334 RP 15108, e che relativamente a tale successione, dalla cui apertura è decorso oltre un ventennio, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità a favore della sig. _____.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)

Sulla base dei bilanci approvati dall'Assemblea del condominio, le quote delle spese condominiali attribuite all'unità di cui l'esecutato è proprietario per la quota di 1/ 2, ammontano per l'esercizio 2021/2022 a circa € 966, mentre per l'esercizio 2022/2023 a circa € 1.504, di cui circa 419 € per le spese generali, 146 € per ascensore, 207 € per acqua, 615 € per spese straordinarie, 117 € per amministratore.

Il Condominio durante l'ultima assemblea del 04/03/2024 ha deliberato di eseguire i lavori per il rifacimento della guaina del lastrico solare per un importo totale pari a 4.345 €, da ripartire fra i condomini; come riferito dall'Amministratrice si segnala, inoltre, che è in programma il rifacimento dell'autoclave, che però l'assemblea rimanda per mancanza fondi.

Le altre spese fisse di gestione (eventuali IMU, TASI, TARI, ecc.) saranno da verificarsi a cura del futuro acquirente e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso e dalle sue condizioni soggettive.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile ventennale del Notaio Michele Bucchi di Faenza, resa il 05/10/2023 con riferimento a tutto il 26/09/2023 e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n. 12)

Non sussistono procedure espropriative per l'immobile in oggetto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA (Quesito n. 13)

Per la completa descrizione dell'immobile, si allega alla presente perizia la documentazione fotografica aggiornata, la documentazione planimetria ed il rilievo planimetrico strumentale del compendio (ex art. 12, co. 1, DM 30/05/2002).

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA (Quesiti nn. 14, 15, 16)

La scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, dopo aver provveduto altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, come risulta dalla attestazione degli invii effettuati alle parti che si depositano in allegato.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato in **90.000,00 €**, precisando che la quota oggetto del pignoramento è pertanto pari a **45.000,00 €**.

LOTTO UNICO Appartamento	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna sez. RA, foglio 104, mappale 1363 sub 14, Via della Crocetta n. 39, piano S1-4-6, cat. A/2, classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 92, RC euro 697,22	€ 90.000,00
-------------------------------------	--	--------------------

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

Ravenna, 15 Marzo 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Arch. Debora Giust

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Ispezione ipotecaria della trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Provenienza
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
12. Documentazione anagrafica
13. Rendiconti condominiali
14. Rilievo strumentale
15. Allegato "A"
16. Relazione anonima
17. Check list (art. 567 II co.c.p.c)
18. Identificativi catastali
19. Attestazioni degli invii effettuati alle parti