

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 100/2017**

**Promossa da**

**XXXXX XXXXX**

**contro**

**XXXXX XXXXX**

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**G.E. Dott. ROBERTO SERENI LUCARELLI**

**C.T.U. Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX**

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTO SERENI LUCARELLI**

\* \* \*

**N. 361/16****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

**Udienza**PROCEDENTE: **XXXXX XXXXX** (Avv. XXXXX XXXXX)**28/03/2018**

contro

**Ore 09.00**ESECUTATO: **XXXXX XXXXX**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data xx.xx.xxx tramite apposito decreto nominava lo scrivente xxx. XXXXXXXX XXXXXXXX, con studio in XXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXX XX,

Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (da 1 a 27):

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto 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 eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto, trascritto 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. 507, 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;*
7. *riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*
8. *provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti*

- di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
9. *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
  11. *verifichi 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 pignorato, ove quello precedente avesse perso 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 della 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'art. 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'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 di 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 di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria 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 costruirle 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.*

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Massa Lombarda, i servizi demografici del Comune di Massa Lombarda, con l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), espone quanto segue:

Per quanto concerne i quesiti 2,3 e 4 la relazione notarile allegata alla procedura è a parere dello

scrivente, idonea.

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- IDONEITA' ALL'USO
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
- DESCRIZIONE DEL BENE

- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI
- ALLEGATI

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 superficiale dei beni.

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

-**Con atto di Pignoramento Immobiliare** del Tribunale di Ravenna del XX.XX.XXXX rep. n. XXX trascritto a XXXXXXXXX in data XX.XX.XXXX reg. part. N. XXXX a favore di XXXXX XXXXX natx a XXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXX XXXXX natx a XXXXXX il XX.XX.XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è stata pignorata la quota di 1/2 del seguente bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda ,

- **Foglio 26, Mappale 26 sub 1** cat C/6 classe 2 consistenza 19 mq, rendita euro 63,78 indirizzo via Punta 2 Piano T;

- **Foglio 26, Mappale 26 sub 2** cat A/4 classe 2 consistenza 8 vani, rendita euro 355,32 indirizzo via Punta 2 Piano T-1;

\* \* \*

#### **PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Trattasi del pignoramento della quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del bene, relativa alla quota di proprietà di XXXXXX XXXXXX. L'altra quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà, non soggetta a pignoramento, risulta intestata a xxxxx xxxxx xxxxxx, comproprietarix.

L'immobile nello stato in cui si trova non risulta comodamente divisibile in parti uguali e comunque una ipotetica divisione ne comporterebbe uno svilimento del valore o della destinazione economica pertanto si procede alla stima dell'intero bene, determinando poi successivamente il valore della quota di  $\frac{1}{2}$  del proprietario esecutato.

\* \* \*

#### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

In funzione delle caratteristiche del bene il sottoscritto CTU ritiene opportuna la **vendita in unico lotto**.

\* \* \*

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà di bene immobile costituito da casa di civile abitazione avente due piani fuori terra oltre ad autorimessa al piano terra, sita in Massa Lombarda (RA) via Punta 2, a circa 500 mt dal centro storico della città.

L'immobile, insiste su corte in proprietà di mq 1.344 ed è costituito secondo le planimetrie catastali allegate da:

- al piano terra da ingresso con scala di accesso al piano primo, bagno, locale pranzo, locale cucina, ripostiglio e cantina mq. L'autorimessa (ad oggi risulta trasformata in mono stanza) è annessa all'abitazione così come anche un locale legnaia sul retro (ad oggi trasformato in zona giorno di una nuova residenza);
- al piano primo da tre stanze da letto (di cui una ad oggi risulta trasformata in bagno) ed uno sgombero trasformato in camera da letto e bagno annessi ad una nuova unità immobiliare. .

La superficie complessiva lorda dell'abitazione sui due livelli è di mq. 202,07 mentre quella dell'ex autorimessa trasformata è di mq. 20,96

La situazione rilevata in sito è molto diversa da quanto riportato dagli elaborati di planimetrie catastali e progetti approvati, come meglio descritto al punto successivo della presente relazione (INDAGINE AMMINISTRATIVA).

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

a) al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (v. allegato 4):

- Bene sito in Massa Lombarda via Punta n. 2 piano T-1 intestato a:

**XXXXX XXXXX** natx a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per ½ bene personale

**XXXXX XXXXXX XXXXX** natx a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà per ½

1. foglio 26, Particella 26, sub 1 – Categoria C/6 – Classe 2 – consistenza 19 mq – superficie catastale 22 mq – Rendita euro 63,78;
2. foglio 26, Particella 26, sub 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – consistenza 8 vani – superficie catastale 158 mq – Rendita euro 355,32;

b) al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda

relativamente all' area coperta su cui insiste il fabbricato e scoperta (area cortilizia) distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, al foglio 26 particella 26 Ente Urbano superficie mq. 1.344.

\* \* \*

### CONFINI

L'area sulla quale insistono i fabbricati, confina in senso orario: a nord con ragioni della particella 316 del foglio 26 del Comune di Massalombarda, ad est con lo scolo consorziale Bagnarolo, a sud con la strada pubblica via Punta, ad ovest con ragioni del mappale 236 del foglio 26.

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

#### PIGNORATO

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di XXXXXXXX del XX.XX.XXXX rep. n. XXX trascritto a Ravenna in data XX.XX.XXXX reg. part. N. XXXX

\* \* \*

#### PROPRIETÀ

Il bene oggetto di esecuzione risulta intestato a:

XXXXX XXXXX natx a XXXXXXXX il XX.XX.XX C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per ½ bene personale

XXXXX XXXX XXXXX natx a XXXXXXXX il XX.XX.XX C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà per ½

\* \* \*

#### STATO CIVILE ESECUTATO

Da certificato di stato di famiglia reperito dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massa Lombarda, (v. allegato 2) si evince che:

- Certificato di Stato di famiglia

In via Punta n. 2 a Massa Lombarda, risulta iscritta la seguente famiglia:

XXXXX XXXXX A natx a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX

XXXXX XXXXXXXX natx a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX (figlix XXXXX XXXXX)

XXXXX XXXXX natx il XX.XX.XXXX a XXXXXXX i (XXXXXX)

Dall'atto di acquisto a rogito del notaio XXXXX XXXXX XXXXXX del XX.XX.XXXX, (v. allegato 7) risulta che XXXXX XXXXX è coniugata in regime di comunione dei beni con XXXXX XXXXX natx a XXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX..

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato comproprietario e dalle persone indicate nel certificato dello stato di famiglia, pertanto ai fini della procedura l'immobile si può considerare: **da liberare al decreto di trasferimento.**

\* \* \*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Dall'atto di provenienza (v. allegato 7) a rogito del notaio XXXXX XXXXX XXXXX del XX.XX.XXXX Rep. n. XXXXX Fascicolo XXXXX e dal successivo atto sempre a rogito del notaio XXXXX XXXXX XXXXX del XX.XX.XXXX rep. XXXXX Fascicolo XXXXX risulta quanto segue:

*“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 ora si trova, che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere”*

\* \* \*

### **VINCOLI (quesiti 4-8-9-11)**

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

In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, classifica l'area in cui si trova l'immobile, come segue (v. allegato 9):

-TERRITORIO RURALE *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva capo 4.6. delle NTA.*

La Tavola dei Vincoli del suddetto Rue, individua sull'area in oggetto i seguenti vincoli di carattere urbanistico edilizio:

- Zona soggetta ad alluvioni poco frequenti (P2);
- Elementi dell'impianto storico della centuriazione (scheda dei vincoli SCT06);
- Scoli e canali principali e secondari (scheda dei vincoli VS01)
- Strade di Categoria C;
- Sede stradale e relativa fascia di rispetto (scheda dei vincoli II01)

\* \* \*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta pervenuto agli attuali proprietari XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX in forza di due atti di compravendita avvenuti in tempi diversi e di seguito meglio specificati (v. allegato 7):

- *Atto di compravendita a rogito del notaio XXXXX XXXXX XXXXXXi Conselice del XX.XX.XXXX, rep. n. XXXXX Fascicolo XXXXX registrato a XXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX reg. part. XXXX, con il quale XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXX vendevano ai sig. rx XXXX XXXXXXXXXXXX natx a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX e XXXXX XXXXX XXXXX natx a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX, che acquistavano in ragione di ½ ciascuno il diritto di piena proprietà su unità immobiliari urbane site in Comune di Massa Lombarda censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 26 particella 26 sub 1 e 2 insistenti su area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 26 particella 26 di mq. 1.344 (ente urbana).*
- *Atto di compravendita a rogito del notaio XXXXX XXXXX XXXXXX in XXXXXX del XX.XX.XXXX Rep. n. XXXXX Fascicolo XXXXX Trascritto a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX reg*

part. XXXXX, con il quale XXXXX XXXXXXXX vendeva ad XXXXX XXXXX natx a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX il diritto di comproprietà in ragione di ½ su unità immobiliari urbane site in Comune di Massa Lombarda censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 26 particella 26 sub 1 e 2. Nel titolo di provenienza, l'acquirente XXXXX XXXXX dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale con il sig. XXXXX XXXXXXXX natx a XXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX, intervenuto in atto per confermare la natura personale del bene acquistato dal coniuge con denaro personale (pur senza analitica indicazione della natura personale del denaro).

\* \* \*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna del 19.03.2018, risultano quale aggiornamento della certificazione notarile sostitutiva del certificato notarile a firma del notaio XXXXX XXXXXXXX di XXXXX (v. allegato 1) fermo restando quindi quanto già rilevato in detto certificato, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (v. allegato 3), relative all'immobile:

Comune di Massa Lombarda censito Catasto Fabbricati fg 26, particella 26 sub 1 e sub 2

#### TRASCRIZIONI

*Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.*

#### ISCRIZIONI

*Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.*

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

**Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili** su atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ravenna in data XX.XX.XXXX rep. n. XXX Trascritto a XXXXXXXX in data XX.XX.XXXX reg. part.

N. XXXX a favore XXXXX XXXXX n. a XXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX a carico di XXXXX XXXXX a nata a XXXXX il XX.XX.XXXX per il diritto di comproprietà di ½ (un mezzo) di unità immobiliari urbane site in Comun di Massa Lombarda censito Catasto Fabbricati fg 26, particella 26 sub 1 e sub 2;

**Iscrizione Ipoteca Volontaria** atto notaio XXXXX XXXXX XXXXXXX di XXXXXXX in data XX.XX.XXXX rep. XXXXX iscritta a Ravenna in data XX.XX.XXXX reg part. N. XXXX per totali Lire XXX.XXX.XXX a garanzia di mutuo di originarie Lire XXX.XXX.XXX a favore XXXXX dei XXXXXXX di XXXXX XXX con sede in XXXXX , a carico XXXXX XXXXXXX natx a XXXXXXX il XX.XX.XXXX e XXXXX XXXXX natx a XXXXX il XX.XX.XXXX per il diritto di proprietà di unità immobiliari urbane site nel Comune di Massa Lombarda censito Catasto Fabbricati fg 26, particella 26 sub 1 e sub 2, insistenti su area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda foglio 26 mappale 26 di mq. 1344 (ente urbano).

\* \* \*

### **REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da soggetti privati: *Imposta di Registro*, e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

\* \* \*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Comune di Massa Lombarda sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato 6):

- **Licenza Edilizia** N. x/xx del xx.xx.xxxx Pratica xxxx/xx Prot. xxxxx (costruzione di garage in via Punta 2 a nome xxxxxxx xxxxxx );

- **Sanatoria opere edilizie abusive n. xx/xx** Pratica n. xx protocollo xxxx del xx.xx.xxxx  
(richiedente xxxxxxxxx xxxxxxxx)
- **DIA** Prot. N. xxxx del xx.xx.xxxx (rifacimento ingresso carrabile e pedonale e recinzione –  
richiedenti xxxxx xxxxxxx xxxxxxx, xxxxxxx xxxxxxxxx)

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, non corrispondente esattamente con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di Massa Lombarda, in particolare con l'ultimo titolo edilizio rilasciato (Sanatoria n. xx/xx v. allegato 6) ed in particolare confrontando anche le foto allegate al condono di cui sopra:

- chiusura del portone dell'autorimessa (corpo basso sul lato sinistro dell'abitazione) con creazione di porta ad anta e finestra quadrata. L'autorimessa è stata trasformata in una mono-stanza dotata di bagno con apertura sul retro. Detta stanza risulta collegata attraverso una nuova apertura su muro portante, ad un locale ripostiglio accessibile anche dall'esterno (lato sinistro);
- creazione di nuova unità immobiliare con ingresso soggiorno separato dal resto dell'abitazione, dal locale ex legnaia posto sul retro (sul quale è stato realizzato un lucernario a tetto), e creazione di scala per l'accesso al piano primo (ex sgombero) dove sono stati ricavati una stanza da letto ed un bagno. Tali opere hanno comportato anche modifiche strutturali sia relativamente alle murature portanti interne che esterne per la realizzazione di aperture per illuminare la stanza al piano primo;
- Modifiche della distribuzione interna all'abitazione principale (lato destro del fabbricato) attraverso:

piano terra: la chiusura di due finestre sul fronte del locale pranzo ed apertura di una finestra centrale; la demolizione del divisorio tra pranzo e cucina; la creazione di un divisorio che delimita il sottoscala nel bagno al piano terra, chiusura di porta di accesso al ripostiglio (lato sinistro del fabbricato);

piano primo: creazione di un bagno attraverso l'eliminazione di una stanza da letto sul retro e chiusura di una finestra sul fianco; chiusura di due finestre nella stanza da letto sul fronte lato destro ed apertura di una finestra centrale alla stanza stessa, allineata a quella del soggiorno sottostante;

- Demolizione del corpo staccato in muratura destinato a sgombero, posto sul retro del fabbricato principale;

- creazione di pergolato in legno con copertura in teli di pvc posto sul fronte dell'abitazione in corrispondenza dell'ingresso e del soggiorno.

*Trattasi di difformità rispetto allo stato autorizzato di notevole rilevanza che riguardano anche la sismica del fabbricato, con opere realizzate senza titolo, che dovranno essere regolarizzate dal futuro acquirente, attraverso la presentazione di SCIA a Sanatoria ai sensi dell'art. 17 LR. 23/2004, fermo restando la conformità sismica, la verifica dei requisiti igienico sanitari degli ambienti, la verifica del vincolo del consorzio di bonifica e della fascia di rispetto stradale, e del versamento degli oneri e sanzioni da stabilire con il settore Edilizia Privata del Comune di Massa Lombarda. Dovranno quindi essere poi aggiornate le planimetrie catastali, e presentata l'istanza per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile.*

Di quanto sopra si terrà conto in sede di valutazione dell'immobile, applicando una riduzione del prezzo del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendo 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 della L.47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

\* \* \*

### **IDONEITA' ALL'USO**

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Comune di Massa Lombarda non risulta agli

atti nessun certificato di abitabilità/agibilità riferito all'immobile in oggetto

\* \* \*

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario per l'immobile in oggetto.

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di ½ della proprietà di bene immobile costituito da casa di civile abitazione avente due piani fuori terra oltre ad autorimessa al piano terra, sita in Massa Lombarda (RA) via xxxxx x, a circa 500 mt dal centro storico della città.

L'immobile ha subito notevoli trasformazioni successive all'ultima pratica edilizia presentata ed ufficialmente agli atti, (Sanatoria opere edilizie abusive n.xx/xx Pratica n. xx protocollo xxxx del xx.xx.xxxx) e ad oggi non corrisponde per quanto riguarda la distribuzione interna dell'immobile alle planimetrie allegate alla suddetta pratica e nemmeno alle planimetrie catastali.(v. il punto **INDAGINE AMMINISTRATIVA**)

#### STRUTTURA:

La struttura dell'edificio è in muratura portante. Il solaio intermedio è in latero-cemento, mentre il solaio di copertura ha struttura il legno portante e manto in coppi.

#### FINITURE ESTERNE.(v. doc fotografica)

Le pareti esterne, sulle quali risulta realizzato un cappotto termico, sono rasate ad intonaco civile ma sono ancora prive di tinteggiatura.

Gli infissi esterni dell'abitazione principale risultano in legno con persiane in alluminio mentre quelli della mono stanza al piano terra e del ripostiglio sul fronte sono in alluminio.

Le finiture esterne sono in *mediocre stato di manutenzione* .

#### FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica)

Le finiture interne, sono in *mediocre stato di manutenzione per quanto riguarda il locale mono*

stanza al piano terra e l'unità residenziale ricavata con accesso sul retro, mentre per quanto riguarda l'abitazione principale con accesso sul fronte sono in buono stato di manutenzione, ed in particolare:

Mono stanza al piano terra: pavimenti in piastrelle di ceramica chiara dim 30x30 montate allineate con fuga, pareti ad intonaco civile con in alcuni punti evidenti tracce di umidità da risalita, bagno dotato di pavimentazione come il locale mono stanza e rivestimento con piastrelle di dimensione ridotta rispetto al pavimento (cm 20x20) e sanitari sempre in ceramica bianca compreso il piatto doccia. Il locale ripostiglio collegato dall'interno della stanza e con accesso anche dall'esterno, risulta pavimentato con piastrelle in ceramica dim cm 30x30 montate in diagonale, la stanza risulta priva di battiscopa ed il soffitto risulta privo di intonaco;

Alloggio con accesso sul retro: Porta d'ingresso all'alloggio in alluminio e vetro, pavimento della zona giorno al piano terra e della stanza da letto al piano primo in piastrelle di ceramica dim. cm. 30x30 montate allineate con fuga con battiscopa dello stesso materiale, scala di accesso al piano primo in arredo con struttura metallica e pedate in legno, bagno al piano primo con pavimento in piastrelle di ceramica chiara formato quadrato e rivestimento fino all'altezza di cm 200 circa in piastrelle di ceramica colore rosa sempre di formato quadrato. I sanitari sono in ceramica bianca compreso il piatto doccia dotato di box con struttura in alluminio bianco;

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzate tipo noce. Le pareti interne sono finite ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco.

Alloggio principale con accesso sul fronte (lato d'ingresso della casa): Portoncino d'ingresso di tipo blindato, pavimentazione del piano terra e primo in piastrelle di ceramica di colore chiaro (formato maggiorato) compreso di battiscopa sempre in ceramica, rivestimento della scala di accesso al piano primo sempre in piastrelle di ceramica, pareti interne con finitura ad intonaco civile tinteggiate di colore chiaro, bagno al piano primo con pavimento in ceramica di formato quadrato di colore chiaro e rivestimento di formato rettangolare di colore verde. I sanitari sono in ceramica

bianca compreso il piatto doccia dotato di box con struttura in alluminio bianco. La cucina al piano terra risulta dotata di rivestimento in piastrelle di ceramica, di piccolo formato di colore chiaro.

### IMPIANTI

Le tre unità sopra descritte sono dotate di impianto di riscaldamento del tipo autonomo sottotraccia con corpi scaldanti costituiti da termosifoni a parete in ogni ambiente in alluminio e caldaia murale alimentata a gas metano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente con quadro contatore comando generale e salvavita.

L'unità residenziale principale è quella ricavata con accesso sul retro, risultano dotate di impianto TV. L'abitazione principale è dotata anche di impianto di raffrescamento tipo split posto nella camera da letto .

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Per la natura dell'immobile costituito da casa indipendente non risultano allo scrivente spese fisse di manutenzione. Per quanto riguarda la gestione l'abitazione risulta allacciata ai servizi di energia elettrica, gas e acqua, pertanto andranno sostenuti i costi relativi ai consumi, secondo le tariffe predisposte dagli enti preposti a tale servizio.

\* \* \*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali del bene in oggetto sono state computate, al lordo delle murature esterne e delle murature interne.

La superficie commerciale del bene oggetto di esecuzione risulta pertanto come segue:

- Edificio principale mq. 202,07 x100%=	mq. 202,07
- Ex Autorimessa mq. 20,96 x50%=	mq. 10,48
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq. 212,55</b>

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Come detto precedentemente il bene oggetto di stima consiste nella quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà di bene immobile costituito da casa di civile abitazione avente due piani fuori terra oltre ad autorimessa al piano terra, sita in Massa Lombarda (RA) via xxxxx x .

La stima della quota di  $\frac{1}{2}$  viene determinata attraverso la stima dell'intero bene con successiva ripartizione della quota di proprietà dell'esecutato.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stimato a misura, considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo, come riferimento le *Tabella O.M.I. (v. allegato 8) II semestre 2017 Comune di Massa Lombarda Fascia/Zona: Extraurbana/Zona Rurale e frazioni Minori* e che riportano i prezzi di abitazioni civili stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 730,00 a valore max €/mq. 1.050,00).

Considerando lo stato di manutenzione delle finiture sia interne che esterne, si assume come Valori di riferimento €/mq. 890,00 (valore medio).

\* \* \*

### DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, pertanto si ritiene opportuno non applicare nessun deprezzamento.
- Relativamente alla vendita di una quota di 1/2 e non dell'intero bene, con conseguente riduzione del numero dei potenziali acquirenti, verrà operata una detrazione del 15%;
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.
- Relativamente alla necessità di regolarizzare le numerose irregolarità edilizie riscontrate in fase di rilievo/sopralluogo, rispetto allo stato autorizzato, verrà applicata una detrazione del 10% del valore .

\* \* \*

### CONTEGGI DI STIMA

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

Totale superficie commerciale mq. 212,55x € /mq 890,00=	€ 189.169,50
- Detrazione vendita quota di 1/2 ( -15%)	€ - 28.375,42
<b>restano</b>	<b>€ 160.794,08</b>
- Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per le modalità di vendita del bene (-10%)	€ - 16.079,41
<b>restano</b>	<b>€ 144.714,67</b>
Detrazione regolarizzazione urbanistico/edilizia (10%)	€ - 14.471,47
<b>restano</b>	<b>€ 130.243,20</b>

Valore di mercato dell'intero bene arrotondato per difetto € 130.000,00 (centotrentamila/00)

**Valore di mercato della quota di 1/2 del bene (da inserire nel bando) 65.000,00**

**(sessantacinquemila/00)**

\* \* \*

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

Con Osservanza

Ravenna 21.03.2018

IL CONSULENTE TECNICO

(xxx. XXXXXXXX XXXXXXXX)

## **ALLEGATI**

1. Certificato notarile
2. Informativa anagrafica ed estratto di certificato di matrimonio
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione catastale
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione amministrativa Comune di Massa Lombarda
7. Atti di provenienza
8. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
9. Estratti di RUE