

		ANONIMA
	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA	
	* * *	N. 62/2023
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 07/02/2024</u>
	***	<u>Ore 10:00</u>
	(Avv. ***)	
	contro	

	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 23/06/2023	
	nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Ing. LUCA	
	MAZZAVILLANI, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale	
	accettava l'incarico e depositava in Cancelleria il giuramento in data	
	28/06/2023. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore	
	l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione</i>	
	<i>ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della</i>	
	<i>completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo</i>	
	<i>comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al</i>	
	<i>giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve</i>	
	<i>precisare:</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati</i> 	

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 degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni 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 attuale (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

siano 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 indicazione 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 ed 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 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 specificare l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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 ostantive;

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 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

anteriore al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base

ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, eseguito le visure presso l’Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con l’Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni circa i valori commerciali di beni simili, effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode in data 06/09/2023, espone la presente relazione.

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL’IMMOBILE

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 *** al n.*** reg. gen. e al n. *** reg. part. sono state pignorate a favore di *** i seguenti immobili:

- **piena proprietà per la quota di 1/1** di unità immobiliare sita in Ravenna (RA), loc. Lido di Savio, piano terra identificata al **Catasto Fabbricati del comune di RAVENNA, Sez. S, foglio 70, part. 252, sub 8**, categoria A/3, cl.3, cons. 3.5 vani, rendita euro 343,44;

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati appare opportuna la vendita in unico lotto.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di appartamento in condominio (di 12 unità a n.2 piani fuori terra oltre al sottotetto) costituito da: soggiorno con angolo cottura, guardaroba, camera da letto, antibagno, bagno e ampio balcone al piano primo raggiungibile da scala esterna oltre a sottotetto con wc e balcone accessibile da scala in arredo interna. E' in uso esclusivo e perpetuo dell'appartamento porzione di area scoperta condominiale con accesso

carrabile e pedonale. L'appartamento è posto a circa 150 m dalla spiaggia

nel comune di Ravenna (RA), località Lido di Savio, via Longiano n.9.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

*** proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Savio, Foglio 70:

- Particella 252, Sub. 8, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Sup. tot. 60 m²,
Sup. tot. escl. aree scoperte 57 m² rendita Euro 343,44, Via Longiano
snc.

L'area su cui insiste l'edificio di cui l'u.i. fa parte è distinta al Catasto

Terreni del Comune di Ravenna, al Foglio 59 della sezione Savio, Particella

252 Ente Urbano di mq. 1000.

* * *

CONFINI

L'appartamento è in confine con beni ***, beni ***, muri perimetrali esterni,

beni comuni condominiali, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

- *** nata a *** il ***

C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei
beni

- *** nato a *** il ***

C.F. ***, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei

beni

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

L'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio *** Rep.*** del ***, trascritto a Ravenna il ***, art. *** e registrato a *** in data *** al n. ***, reca le seguenti indicazioni: *“L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova [...] quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, e come derivanti dall'edificazione e dalla vendita frazionata del complesso in parola con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile ivi compresa la corte di accesso ai posti auto ed agli appartamenti individuata con la particella n. 252 sub. I-B.C.N.C.”* E ancora: *“La vendita viene fatta ed accettata con tutti i patti, condizioni e servitù prediali di godimento esclusivo perpetuo e gratuito di cui ai titoli di provenienza e ben noti alla parte acquirente la quale dichiara altresì di essere a conoscenza: che alcune porzioni di corte condominiale costituiscono accesso ai posti auto ed agli appartamenti per tutti i subalterni, e su di esse insistono i contatori ENEL, ACQUA e GAS a servizio di tutte le unità immobiliari componenti l'intero*

fabbricato. Pertanto sono state costituite le relative servitù permanenti di passaggio per persone ed autoveicoli in genere, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte per accedere alla e dalla Via Longiano al fine di consentire sia ai proprietari sia al personale addetto di visionare e/o riparare dette utenze.”

In forza di atto a rogito Notaio *** del *** Rep. ***, trascritto a Ravenna il *** Reg. Gen. n.***, Reg. Part. ***, a favore dell'u.i. oggetto di esecuzione “è stata costituita la servitù prediale di godimento esclusivo, perpetuo e gratuito sulla porzione di area scoperta di proprietà condominiale antistante l'unità immobiliare in oggetto”.

* * *

CONTRATTI D’AFFITTO

Dalla ricerca svolta presso l’Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti d’affitto in corso di validità opponibili alla procedura.

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Ravenna e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Da quanto emerge dall’estratto dell’atto di matrimonio rilasciato dal comune di ***, gli esecutati risultano coniugati in quel comune il ***; l’estratto dell’atto di matrimonio non riporta nessuna annotazione pertanto gli esecutati sono da intendersi coniugati in regime di comunione dei beni. In

ogni caso l'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio ***

Rep.*** del *** esplicita che l'acquisto avvenne in “*regime di comunione*

legale”.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Per la provenienza al ventennio si rimanda al certificato notarile in atti del

*** stilato dal Notaio ***.

Si riporta in allegato atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio

*** Rep.*** del ***, trascritto a Ravenna il ***, art. *** e registrato a ***

in data *** al n. *** col quale gli esecutati acquistarono l'immobile dai

signori *** e ***.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Per l'elenco degli atti pregiudizievoli si rimanda al certificato notarile in atti

*** stilato dal Notaio ***; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione

ipotecaria in data ***, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o

trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Ravenna sono

stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Concessione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del *** P.G.**

*** per la costruzione di edificio urbano per n.11 alloggi di edilizia residenziale turistica, rilasciata a ***;

2) **Concessione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del *** P.G.**

*** per variante essenziale a costruzione di edificio urbano per n.11 alloggi di edilizia residenziale turistica, rilasciata a ***

3) **DIA P.G.*** del ***** per la costruzione di recinzione, rilasciata a

***;

4) **Concessione opere urbanistiche ed edilizie n.*** del *** P.G.**

*** per variante a costruzione di edificio urbano per n.11 alloggi di edilizia residenziale turistica, rilasciata a ***

5) **Richiesta di abitabilità P.G. *** del ***** a nome di ***;

l'abitabilità si è formata per silenzio assenso in data ***.

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

a) tamponamento del passaggio dalla camera da letto al guardaroba di e apertura porta su tramezzo per l'accesso al guardaroba dal disimpegno;

b) inversione senso di percorrenza scala interna in arredo con allungamento bucatiera solaio e inserimento piedi d'oca in partenza e all'arrivo;

c) realizzazione di bagno al piano sottotetto ($h_{max}=2.45m$) con porta di accesso larga 60 cm

d) inserimento di n.2 finestre a tetto (una delle quali in corrispondenza del bagno) e mancata rappresentazione dei comignoli in copertura;

e) altezza massima al piano sottotetto pari a 2.45 m diversamente da

quanto prevista progettualmente pari a 1,80 m con la mancata

realizzazione di solaio piano in laterocemento a quella quota;

f) individuazione di ripostiglio con il tamponamento del volume posto

al di sotto della scala esterna;

g) modeste variazioni nelle dimensioni dei locali ricadenti nelle

tolleranze costruttive ai sensi della L.23/2004

Le planimetrie catastali sono conformi a meno delle difformità a), b), c), d),

e), f) già rilevate al capoverso precedente.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune

di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.5 Lido di Classe; Art. IV.1.4 c2;

- Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina; Art. IV.1.14 c8;

- Comp. perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati; Art. III.1.3;

- Comp. perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4; Art. IV.1.13;

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU2 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra;

Art.VIII.6.4 c.2.

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che le difformità individuate ai punti

a), c), f) non possano essere sanate per cui dovrà essere ripristinato lo stato

previsto dall'ultimo titolo edilizio, a cura e spese dell'aggiudicatario, con a)

il ripristino dell'accesso al guardaroba dalla camera da letto; c)

l'eliminazione dei sanitari dal bagno del sottotetto non avendo i requisiti di

altezza minima previsti dalla normativa, f) la rimozione del tamponamento

col quale è stato realizzato ripostiglio al di sotto della scala esterna. Per i

lavori di ripristino di cui alle lettere a), c), f) da realizzarsi a cura e spese

dell'aggiudicatario, si stimano costi pari a € 3.000+IVA; di tali costi si terra

conto nella stima.

La difformità di cui al punto e) potrà essere oggetto di "autodenuncia illeciti

edilizi" a cura e spese dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 34 c.2 DPR

380/2001 in quanto, ragionevolmente, la mancata realizzazione del solaio

orizzontale nel sottotetto, in difformità al permesso di costruire, risale

all'epoca della costruzione; la sanzione, trattandosi di abuso eseguito prima

dell'entrata in vigore della L.15/2013 e s.m.i. dovrà essere determinata a

cura della Commissione Provinciale e la si ipotizza, ai fini della stima, in €

4.000,00. Si stimano spese tecniche per la redazione e presentazione della

pratica pari a € 2.500,00+IVA.

Si ritiene che le difformità di cui ai punti b), d), potrebbero essere

regolarizzate con SCIA in sanatoria, ex art.17 L.R. 21/10/2004 n.23; tuttavia

dovendo procedere a autodenuncia illeciti edilizi come sopra specificata, si

valuta che tali difformità possano essere inserite in tale pratica.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale (redazione e presentazione di

pratica DOCFA) si stimano spese tecniche pari a € 400,00+IVA oltre a €

50,00 per diritti.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e/o sanzionatorie in atto.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati che lo utilizzano come casa di vacanza.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento in condominio di 12 unità a 2 piani fuori terra oltre al sottotetto. L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, guardaroba, camera da letto, antibagno, bagno e ampio balcone al piano primo raggiungibile da scala esterna oltre a sottotetto con wc e balcone accessibile da scala in arredo interna. E' in uso esclusivo e perpetuo dell'appartamento porzione di area scoperta condominiale con accesso carrabile e pedonale. Il tutto ubicato nel comune di Ravenna (RA), località Lido di Savio, via Longiano n.9. L'appartamento si trova a circa 150 m dalla spiaggia in località turistico balneare dotata di tutti i servizi alla persona, attivi anche fuori stagione.

L'u.i di cui al presente lotto fa parte di edificio condominiale per n.12 unità che si sviluppa su n.2 piani fuori terra oltre al sottotetto.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura in muratura intonacata e tinteggiata, solai intermedi e di copertura in laterocemento.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'u.i. oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, di m² 40,00 al piano primo oltre a balconi (al lordo dei parapetti) rispettivamente di m² 3,40 e m² 15,80; la superficie del piano sottotetto (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, è di m² 34,50 oltre a balcone di superficie (al lordo dei muro di parapetto), a puro titolo indicativo di, m² 5,00. La corte assegnata in uso esclusivo perpetuo a puro titolo indicativo ha una superficie pari a m² 31,00 al lordo dello spazio occupato dalla scala esterna.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'u.i. è in uno stato di conservazione buono.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestre e portefinestre in legno con vetrocamera dotate di scuroni in legno

Infissi interni: porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti interni in gres porcellanato, pavimenti dei balconi in gres; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica

Impianto di riscaldamento: a termosifoni in alluminio con caldaia a gas a parete ubicata in corrispondenza dell'angolo cottura;

Impianto di raffrescamento: a split (presenti nel sottotetto e nella camera da letto); la macchina esterna è posizionata a parete nel balcone del sottotetto.

Impianto idrico/sanitario: stessa caldaia a gas dell'impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti box doccia, lavabo, wc e bidet nei bagni.

Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia.

Sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e adduzione gas allegate alla richiesta di abitabilità (in allegato).

SPESE CONDOMINIALI

Non risulta nominato amministratore; gli esecutati .

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento P1		ca. m ²	40,00
Sottotetto P2 (h _{max} =2.45 m)	34,50 m ² 80%	ca. m ²	27,60
Balcone P1	3,40 m ² 30%	ca. mq	1,02
Balcone P1	15,80 m ² 35%	ca. mq	5,53
Balcone P2	5,00 m ² 30%	ca. mq	1,50
Corte	31,00 m ² 10%	ca. mq	3,10
Totale superficie commerciale		ca. mq	78,75

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

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 presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Valore commerciale immobili abitativi

nuovi analoghi €/ m^2 3.400,00

• Deprezzamento per stato d'uso 30% €/ m^2 -1.020,00

Valore commerciale unitario del bene €/ m^2 2.380,00

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% €/ m^2 -357,00

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €/ m^2 2.023,00

Autodenuncia illeciti (sp. tecniche) € 2.500,00+IVA

Sanzione illeciti € 4.000,00

DOCFA aggiorn. plan. catastale € 400,00+IVA

DOCFA diritti € 50,00

Lavori di ripristino € 3.000,00+IVA

* * *

Valore commerciale della piena proprietà dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva:

€/ m^2 2.023,00 x m^2 78,75-(2.500,00+400,00+3.000,00)*1.22-(4.000,00+50,00)=

€148.063,25

Valore di mercato adeguato e corretto del lotto in C.T. € 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00).

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Piena proprietà appartamento in

condominio costituito da: soggiorno

con angolo cottura, guardaroba,

camera da letto, antibagno, bagno e

ampio balcone al piano primo

raggiungibile da scala esterna oltre a

sottotetto con wc e balcone accessibile

da scala in arredo interna. Uso

esclusivo e perpetuo di porzione di

area scoperta condominiale con

accesso carrabile e pedonale.

Ubicazione: Ravenna (RA), località

Lido di Savio, via Longiano n.9.

Valore di mercato adeguato e

corretto della piena proprietà di

u.i. distinta al catasto fabbricati

del comune di Ravenna, sez. S,

Fg.70 Part. 252 Sub.8

€ 148.000,00

* * *

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

Con Osservanza

Ravenna 03/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. **Documentazione fotografica**
2. **Estratto di mappa**
3. **Visura catasto fabbricati**
4. **Visura catasto terreni**
5. **Elaborato planimetrico**
6. **Planimetrie catastali**
7. **Documentazione urbanistica**
8. **Planimetria difformità**
9. **Atto di acquisto**
10. **Estratto atto di matrimonio eseguiti**
11. **Ispezioni ipotecarie**
12. **Valori OMI-Rapporto immobiliare FIMAA**