



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. ALESSANDRO FAROLFI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

I beni oggetto della presente perizia sono suddivisi in due distinti lotti così elencati:

LOTTO 1 - immobile in Alfonsine Via Borse N° 184 Fg.86 mappale

57 sub 5, mappale 57 sub 6 e mappale 57 sub 7 oltre alla corte

comune individuata col mappale 57 sub 8

Pag.10

LOTTO 2 - immobile in Ravenna località Lido Adriano Viale Giotto N°

51 – Sezione RA Foglio Fg.88 mappale 81 sub 13 e mappale 81 sub

11

Pag. 29

LOTTO 1

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo 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.

Con contatto diretto degli esecutati avvenuto direttamente





dal sottoscritto C.T.U., è stato **effettuato il sopralluogo**

presso l'immobile, il giorno 10/03/2022 come da verbale

allegato.

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.*

Con atto di **pignoramento** immobiliare trascritto a Ravenna in data

19/03/2021 all'art. **5438/3790**, sono stati pignorati i seguenti immobili:

“ – 1) di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX

“Fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Alfonsine (RA) Via XXXXXX, con corte accessoria e pertinenziale, composto da un appartamento ai piani terra e primo, da un negozio al piano terra e da un'autorimessa al piano terra aventi accesso dal civico n. XXXX della suddetta Via XXXXX. Confinante nell'insieme con via xxxxxx, ragioni xxxxxxx, ragioni xxxxxxx salvi altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite nel Catasto

fabbricati del comune di Alfonsine (RA) al foglio 86

- particella 57, sub. 5 via Borse n. 184 piano T-1, cat. A/2, classe 1, vani 11, rendita catastale euro 1.022,58#**
- particella 57, sub. 6 via Borse n. 184 piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza mq.20, rendita catastale euro 632,14#**
- particella 57, sub. 7 via Borse, piano T, cat. C/6, classe 2,**





consistenza mq.29, rendita catastale euro 103,34#

L'area di terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto, con la corte accessoria e pertinenziale, risulta censita nel vigente catasto terreni del Comune di Alfonsine al foglio 86, particella 57 , ente urbano di are 03.10.”.

.2) di proprietà per la quota di ½ ciascuno di Zini Maria e di xxxxxxxx xxxxxxxx

“Porzione di fabbricato sito nel Comune di Ravenna, Frazione Lido Adriano in Viale xxxxxxxx e precisamente un'abitazione al piano primo, secondo e terzo (soffitta),

oltre ad un garage al piano terra con servitù di uso esclusivo su porzione di area condominiale, avente accesso dal civico n. xxxxxx del suddetto Viale xxxxxxxx.

Confinante nell'insieme con muri perimetrali esterni su due lati, ragioni xxxxxx, ragioni xxxxxxxx, salvi altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di

Ravenna, sezione Ravenna al foglio 88:

- Particella 81, sub 13, Viale Giotto n. 51, piano 1-2-3, z.c. 3, cat.A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale euro 578,43#

- Particella 81, sub 11, Viale Giotto n. 47/c, piano T, z.c. 3, cat.C/6, classe 1,

consistenza mq..13, rendita catastale euro 36,93#;

Nella proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato a norma di legge e dei titoli di provenienza, con la precisazione che è compresa altresì la servitù di uso esclusivo su porzione di area condominiale come indicato nell'atto del

Notaio Asaro di Ravenna in data 29 marzo 1993 Rep./Racc. 3532/1278, registrato a

Ravenna il 07/04/1993 al n. 889 ed ivi trascritto il 30.03.1993 registro particolare n.

2668. L'area di terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni





immobiliari in oggetto, risulta censita nel vigente Catasto Terreni del Comune di

Ravenna, sezione Ravenna al foglio 88, particella 81, ente urbano di are 13,79".

L'immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati censuari:

Comune di Alfonsine al Catasto **Fabbricati** :

Abitazione: Foglio 85 mappale 57 sub 5 Via Borse N° 184 piano T-1

Cat. A/2 cl. 1 vani 11 Sup. cat. Mq. 250 Rc € 1.022,58

Negozi: Foglio 85 mappale 57 sub 6 Via Borse N° 184 piano T Cat.

C/1 cl. 4 mq. 20 Sup. cat. Mq. 23 Rc € 632,14

Autorimessa: Foglio 85 mappale 57 sub 7 Via Borse piano T-1 Cat.

C/6 cl. 2 mq. 29 Sup. cat. Mq. 33 Rc € 103,34

La corte comune è censita al Foglio 86 mappale 57 sub 8

Catasto Terreni, Fg. 86 mapp.57Ente urbano Ha 00.03.10

Le identificazioni catastali rilevate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con gli attuali dati di identificazione catastale dei beni che individuano la consistenza dell'immobile.

La proprietà confina a Sud con la Via xxxxxxx, a Ovest con ragioni xxxxxxx e xxxxxxx a nord e a est con ragioni xxxxxxx

L'immobile è collocato in Alfonsine in Via xxxxxxx che è la strada che conduce nella zona agricola a Ovest di Alfonsine. E' collocata nella località Fiumazzo a ridosso dell'incrocio fra la via xxxxxxx e la Via xxxxxxx ed è l'immobile dove era presente l'attività di forno di fronte al parcheggio utilizzato anche dal bar.



Il lotto ha una forma rettangolare regolare ed al suo interno sono individuate tre unità immobiliari che sono oggetto di stima in questo lotto.

Dalla Via xxxxxxxx si ha accesso pedonalmente sia all'abitazione che al locale commerciale (ex forno), mentre a fianco, verso ovest, c'è l'ingresso carrabile ad una delle due aree di pertinenza esclusiva che conduce all'autorimessa.

Negozio. Il locale destinato a ex forno è costituito da un unico vano di forma pressoché quadrata controsoffittato che ha un unico accesso interno ad un locale w.c. .

Pavimentato in gres, con pareti intonacate e tinteggiate, con ancora l'impianto elettrico adeguato alle esigenze della attività, ma sicuramente da verificare nella sua conformità; il bagno è diviso in due vani, dotato di un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda e di un lavandino con funzionamento a pedali, pareti e pavimento rivestiti di piastrelle di ceramica e porta di accesso al locale di vendita in legno. L'infisso esterno in alluminio anodizzato tinteggiato è suddiviso fra una porta di ingresso della larghezza di ml.

0,94 e la vetrina. Esteriormente è presente una serranda in ferro avvolgibile, per la chiusura dall'esterno. Urbanisticamente nulla osta che il locale possa essere trasformato in superficie abitativa. La superficie commerciale dell'unità è di mq. 26,50

Abitazione e autorimessa: l'abitazione ha accesso pedonale a fianco del negozio descritto sopra con un androne in cui è collocate la porta di ingresso, un ampio soggiorno, una sala da pranzo, una





cucina con una dispensa, una zona di servizi in cui sono inseriti w.c.

doccia, disimpegno e lavanderia. A fianco del negozio dalla parte

sinistra, si accede ad una corte carrabile che conduce direttamente

all'autorimessa. Nella parte retrostante si può eccedere ad una altra

corte esclusiva accedendovi dal garage, dalla lavanderia e dalla

cucina. Nella zona dell'ingresso è collocata anche la scala di accesso

al primo piano dove sono ubicate tre camere da letto, un bagno , uno

studio da cui si accede ad un ampio terrazzo. Completano l'immobile

due locali ripostiglio di ampia superficie ma accessibile solo

esternamente con una scala mobile; uno dei due locali ha una

altezza media talmente bassa da essere trascurato come locale. E'

da sottolineare che durante il sopralluogo sono state rilevate alcune

opere difformi rispetto allo stato autorizzato di cui di tratterà in

risposta al paragrafo 14.

Internamente ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate e

tinteggiate porte interne in legno e finestre in pvc con vetri camera ed

elementi oscuranti in tapparelle Nella zona del soggiorno è stato

inserito un camino con elemento di arredo. Seppure non è stato

reperita la certificazione relativa, l'impianto elettrico sembra essere a

norma, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas

posta nel locale lavanderia ed elementi riscaldanti in termosifoni. Ai

servizi del piano terra, sono stati eliminati i muri divisorii e quindi ora

sono in un unico vano completamente aperto ed accessibile anche

dalla corte carrabile. Il servizio al primo piano terra è dotato di vasca,

doccia, sanitari e lavandino ed è molto ampio e comodo.





L'autorimessa è accessibile carrabilmente dalla corte dotata di

cancello, è molto ampia e comodo ed ha anche una porta di accesso

sulla seconda corte; dotata solo di impianto elettrico e con i muri con

la pietra a vista; nella zona centrale, sfruttando l'altezza, è stato

ricavato un soppalco con struttura portante assito in legno.

Le corti sono entrambe pavimentate con piastrelle di ghiaia lavata

Come già accennato durante la descrizione sono stati rilevate delle

opere eseguite in difformità dai permessi di cui si approfondirà in

risposta al paragrafo 14.

La superficie commerciale dei beni è di mq 312,00.

3 verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata
e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli
d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino
all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o
dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne
indicherà gli estremi completi.

L'immobile è catastalmente intestato a **xxxxxxxxx xxxxxxx n. a**
xxxxxx il xxxx/xx/xxxxxx C.F.xxxxxxxxxx .

**L'intestazione catastale corrisponde con la reale proprietà dei
beni e con quanto indicato nell'atto di pignoramento.**

Fin dal 30/06/1987 l'immobile era di proprietà di **xxxxxxxxx xxxxxxxx n. a**
xxxxxx il 06/12/1932 e xxxxxxxx xxxxxxx n. a xxxxxx il 07/03/1934
per ½ ciascuno .

In data 25/09/1985 con atto di Compravendita del notaio Palmieri

Rep. 17144/901 trascritto a a Ravenna in data 01/10/1985 NN.





8658/5987, diventano proprietari dei beni sig. xxxx xxxxxxxx n. a xxxx

il 21/04/1938 e xxxx xxxxxxxx n. a Ravenna il 29/01/1960 in ragione

di ½ ciascuno.

Successivamente con successione in morte di xxxx xxxx deceduto

il 13/04/2016 trascritta a xxxx il xxx/xx/xxxxx art. 13635/8746 diviene

unica proprietaria la Signora xxxx xxxx n. a xxxx il

xxxx/xxx/xxxxx esecutata.

4 accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché

altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e

precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e

riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se

incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia

allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2,

ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali

iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato.

In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del

titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da

parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Alla data del 08/04/2022, dalla verifica effettuata presso l'archivio

della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono stati rilevati

ulteriori gravami oltre a quelli indicati nella relazione notarile.

5 Prenda visione ed estragga 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

Sono allegati alla presente relazione, l'estratto di mappa, l'elaborato





planimetrico e le planimetrie catastali che individua esattamente la

consistenza ed ubicazione del bene oggetto di stima a meno delle

considerazioni fatte in risposta al punto 14..

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.*

Si dovrà sopperire a omissioni fiscalmente rilevanti; la provenienza del bene è di carattere successorio per la parte di proprietà che era intestata a xxxxxxxx xxxxx deceduto in data xxxxxxxx quindi ampiamente entro il ventennio.

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 disdetta, 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.*

Attualmente il possesso dell'immobile è in capo alla ditta proprietaria





ed è sgombero da ogni tipo di occupazione.

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.

Dalle verifiche effettuate non sono state rilevate formalità, vincoli o gravami insistenti sulle unità oggetto della relazione peritale.

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.

Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
ISCRIZIONE del 21/10/2005 numero 25804/6057 iscrizione di annotazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna spa e grava sugli immobili di pertinenza di questo lotto.

ISCRIZIONE del 10/11/2008 numero 23571/5127 iscrizione di annotazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Ravenna spa e grava sugli immobili di pertinenza di questo lotto.

ISCRIZIONE del 29/06/2009 numero 12032/2469 iscrizione di annotazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a





favore del Credito Cooperativo Ravennate ed Imolese Soc. Coop.

grava su tutti gli immobili di pertinenza della esecuzione.

ISCRIZIONE del 30/10/2013 numero 15861/2491 iscrizione di annotazione di ipoteca giudiziale a favore ASP Dei Comuni della Bassa Romagna e grava sugli immobili di pertinenza di questo lotto.

ISCRIZIONE del 27/08/2019 numero 16330/2747 iscrizione di annotazione di ipoteca conc. Amministrativa a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione e grava sugli immobili di pertinenza di questo lotto.

TRASCRIZIONE del 19/03/2021 numero 5438/3790 del pignoramento a favore della xxxxxx xxxx srl con sede inxxxxxxxxx.
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.

Allo stato attuale il lotto è ancora in proprietà alla ditta esecutata e, non ci sono spese di gestione del lotto.

11 verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge.

L'immobile è collocato in zona di **ambito residenziale definito AUC4**; le destinazioni d'uso ammesse e le potenzialità sono



riassunte nell'allegato dell'estratto delle norme del Rue e relativo estratto della grafica.

12 provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge.

Non trattandosi di terreno agricolo o terreno pertinenziale superiore ai 5000 mq. il CDU non è allegato.

13 per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

L'immobile è collocato in zona di **ambito residenziale AUC4**.

Il primo permesso che si riscontra nell'archivio del Comune di Alfonsine risale al 1954 e riguarda una richiesta di ampliamento di un fabbricato esistente e quindi la prima documentazione analizzabile sono due planimetrie catastali che sono state redatte il 20/06/1950 e il 26/01/1952 in cui sono date le consistenze delle porzioni edificate.

Nel 1954 con richiesta Prot. N° 2014 del 06/04/1954 l'allora proprietario richiede di ampliare un fabbricato ad uso forno con una



porzione di edificio ad uso abitazione. IL comune concede il nulla osta con Prot. 2014 del 28/05/1954.

Successivamente, a seguito della domanda data 13/12/1963 viene rilasciata la Pratica edilizia N° 2/64 per la costruzione di un garage con nulla-osta del 31/01/1964 Prot 7246.

A seguito poi della domanda presentata in data 14/10/1965 viene rilasciata la Pratica Edilizia N° 178/65 per ampliamento al primo piano della abitazione con Nulla-osta del 12/11/1965 Prot 6098.

Con domanda presentata in dta 11/06/1999 Prot. 7122 viene richiesta una ristrutturazione di fabbricato residenziale /commerciale a seguito della quale è stata rilasciata la Pratica Edilizia N° 91/99 Prot. 7122 del 27.07.1999. Successivamente è stata presentata una richiesta di variante in data 01/08/2002 Prot. 7939. A conclusione del procedimento ed a seguito della richiesta presentata 09.08.2022 Prot 8206 è stata rilasciata la autorizzazione di agibilità n. 3984.

Infine con Dia 111/2006 depositata il 25/07/2006 è stata presentata una Dia per manutenzione straordinaria del tetto del fabbricato.

14 in caso di opere abusive, proceda l'esperto *al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,*





verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con riferimento alla analisi delle pratiche edilizie elencate in risposta

al punto precedente ed allo stato autorizzato con la Pe 91/99 sancito

dal rilascio del certificato di agibilità, ho eseguito il rilievo sul posto ed

ho potuto constatare che ci sono alcune difformità che posso essere

così elencate:

- l'ampio locale soggiorno è stato suddiviso in due locali con un

muro eseguito in cartongesso dello spessore di cm.10 e con

l'inserimento di una porta di collegamento fra i due vani

ricavati.

- Nell'ampio locale pranzo è stata eseguito un intervento simile

dividendolo in due locali con un divisorio di cm. 10 in

cartongesso comunicanti con una porta.

- Nella zona dei servizi è stato eliminato il tramezzo che creava

i due vani doccia e w.c. lasciando un unico locale che include

anche il disimpegno

- Nell'autorimessa è stato creato un soppalco con una struttura

di legno e per una superficie di mq. 12.20 circa sfruttando

l'altezza del locale.

Per le opere sopra elencate si dovrà procedere o al ripristino dello

stato precedente o ad una possibile sanatoria che avrà un costo

stimato e comprensivo delle spese tecniche di circa € 6.000,00.





Tale somma sarà in ogni caso portata in deduzione al valore stimato e determinato in risposta al punto 18.

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.

Dalle verifiche effettuate i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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.

Le unità immobiliari che compongono il lotto oggetto di stima sono regolarmente iscritte presso il Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna a meno di quanto indicato in risposta al punto



17 segnali eventuali variazioni culturali o cambi d'uso.

Le unità immobiliari risultano regolarmente iscritte e destinate all'uso a cui sono destinate ossia: abitazione, autorimessa e negozio.

18 proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili





nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali

insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).

Eseguita una indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato della zona in considerazione anche allo stato di fatto dell'immobile posso determinare il valore del compendio nel seguente modo: la superficie complessiva commerciale di riferimento

Abitazione e autorimessa :

Mq 285,50 x 100% = mq. 285.50

o locale destinato ad uso commerciale :

Mq 26.50 x 100% = mq. 26.50

sommano in totale mq. 312,00

Il bene da porre in vendita è costituito da una casa indipendente al piano

terra e primo con corte esclusiva, autorimessa e locale attualmente destinato ad attività commerciale, ma trasformabile in locale abitativo

Il prezzo di riferimento dei beni oggetto di esecuzione è quindi:

mq 312 x €/mq. 600,00 = € 187.200,00

Come anticipato in risposta al precedente paragrafo 14, per eseguire la eventuale sanatoria delle opere realizzate in difformità, deduco la somma di € 6.000,00;

pertanto € 187.200,00 - € 6.000,00 = € 181.200,00.



Trattandosi poi di beni sottoposti a procedura esecutiva, si provvede

alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del
bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata
del 15% sul valore finale, pertanto € 181.200,00 – 15% = €
154.020,00 arrotondati ad € 154.000,00.

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.*

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà.

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...).



Alfonsine Via xxxxx. Fabbricato ad uso civile abitazione con ampio

soggiorno, pranzo, tre camere da letto al primo piano, servizi, autorimessa e locale ad uso commerciale Sono presenti opere in difformità da regolarizzare. La superficie commerciale complessiva è di mq 312,00

21 precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.

L'esecuzione riguarda due immobili ubicati in località diverse e con proprietari diversi. La stima è quindi eseguita per singoli lotti di cui questo è il N° 1.

22 acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Le unità sono catastalmente intestate a xxxx xxxx n. a xxxx il xxx

xxx xxxx CF xxxxxxxxx

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.

La signora xxxx xxxx è attualmente separata legalmente.

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.

L'immobile risulta attualmente vuoto e nessuno risiede nel bene.

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).*

Non sono state rilevate pendenze di cause relative a domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento.

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.*

Non si necessita di alcuna proroga.

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.*

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, anche in forma anonima, è stata depositata per via telematica nel rispetto del termine indicato.





Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima per il lotto di pertinenza .

28 provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata consegnata ai debitori a mezzo posta prioritaria nel rispetto del termine indicato. Non esiste una certificazione energetica mentre non è presente un CDU per tipologia del bene.

* * *

Allegati Lotto 1 :

- ✓ Allegato 1 – Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 2 – Estratto di Mappa;
- ✓ Allegato 3 – Visura catastale CF
- ✓ Allegato 4 - Visura CT
- ✓ Allegato 5 - Elaborato planimetrico .;
- ✓ Allegato 6 – Planimetrie delle unità immobiliari ;
- ✓ Allegato 7 – Atto di provenienza ;
- ✓ Allegato 8 – Estratto di Rue ;
- ✓ Allegato 9 – Estratto delle norme di RUE ;
- ✓ Allegato 10 – Planimetria con evidenziate le opere difformi
- ✓ Allegato 11 – Verbale di accesso sul posto ;



LOTTO 2

1 provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo 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.

Con contatto diretto degli esecutati avvenuto direttamente dal sottoscritto C.T.U., è stato **effettuato il sopralluogo** presso l'immobile, il giorno 04/04/2022 come da verbale allegato.

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.

Con atto di **pignoramento** immobiliare trascritto a Ravenna in data 19/03/2021 all'art. 5438/3790, sono stati pignorati i seguenti immobili:
“ – 1) di proprietà di Ferraresi Barbara

“Fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Alfonsine (RA) Via xxxxxx, con corte accessoria e pertinenziale, composto da un appartamento ai piani terra e primo, da



un negozio al piano terra e da un'autorimessa al piano terra aventi accesso dal

civico n. xxxxx della suddetta Via xxxxx. Confinante nell'insieme con via xxxxx,

ragioni xxxx, ragioni xxxxx salvi altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite nel Catasto fabbricati del comune di

Alfonsine (RA) al foglio 86

- particella 57, sub. 5 via Borse n. 184 piano T-1, cat. A/2, classe 1, vani 11,
rendita catastale euro 1.022,58#

- particella 57, sub. 6 via Borse n. 184 piano T, cat. C/1, classe 4,

consistenza mq.20, rendita catastale euro 632,14#

- particella 57, sub. 7 via Borse, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza
mq.29, rendita catastale euro 103,34#

L'area di terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto, con la corte accessoria e

pertinenziale, risulta censita nel vigente catasto terreni del Comune di Alfonsine al

foglio 86, particella 57 , ente urbano di are 03.10.”.

**.2) di proprietà per la quota di ½ ciascuno di xxxxx xxxxx e di
xxxxx xxxxxx**

“Porzione di fabbricato sito nel Comune di Ravenna, Frazione

Lido Adriano in Viale Giotto e precisamente un'abitazione al

piano primo, secondo e terzo (soffitta), oltre ad un garage al

piano terra con servitù di uso esclusivo su porzione di area

condominiale, avente accesso dal civico n. 51 del suddetto Viale

Giotto.

Confinante nell'insieme con muri perimetrali esterni su due lati,

ragioni xxxx, ragioni xxxxx, salvi altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati





del Comune di Ravenna, sezione Ravenna al foglio 88:

- Particella 81, sub 13, Viale Giotto n. 51, piano 1-2-3, z.c. 3,

cat.A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale euro 578,43#

- Particella 81, sub 11, Viale Giotto n. 47/c, piano T, z.c. 3,

cat.C/6, classe 1, consistenza mq..13, rendita catastale
euro 36,93#;

Nella proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto sono

compresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni

e condominiali del fabbricato a norma di legge e dei titoli di

provenienza, con la precisazione che è compresa altresì la

servitù di uso esclusivo su porzione di area condominiale come

indicato nell'atto del Notaio Asaro di Ravenna in data 29 marzo

1993 Rep./Racc. 3532/1278, registrato a Ravenna il 07/04/1993 al

n. 889 ed ivi trascritto il 30.03.1993 registro particolare n. 2668.

L'area di terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le

porzioni immobiliari in oggetto, risulta censita nel vigente

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Ravenna al

foglio 88, particella 81, ente urbano di are 13,79"

L'immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati censuari:

Comune di Ravenna Sez. Ravenna al: **Catasto Fabbricati**,

Autorimessa - Fg. 88 mapp. 81 sub 11 Viale Giotto N° 47c Cat.C/6

cl.1 mq.13 sup. cat. 14 Rc € 36,93;

Abitazione - Fg. 88 mapp. 81 sub 13 Viale Giotto N° 51 Piano 1-2-3

Cat.A/3 cl.2 vani 7 sup. cat. 132 Rc € 578,43;

. Per quanto attiene l'intestazione si rimanda a quanto riportato in fondo alla risposta del paragrafo 3.

Le identificazioni catastali rilevate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con gli attuali dati di identificazione catastale dei beni che individuano la consistenza dell'immobile.

La particella confina con altri lotti di pertinenza della esecuzione a **Nord** con ragioni XXXXX a **Est** con ragioni xxxx xxxxxx mentre a

Sud e a **Ovest** con ragioni condominiali

L'abitazione è collocata in Lido Adriano in via xxxxx al N° xxxx; la via xxxx è la prima traversa a destra della Via xxxxxx che è il secondo ingresso dell'abitato di Lido Adriano provenendo da Ravenna sulla Via xxxxxx xxxxxxxxxxxx. Il condominio in cui è inserita la proprietà si trova sulla destra nella zona in cui la Via xxxx fa una curva a gomito a sinistra.

Entrando dall'ingresso sud attraverso un passaggio carraio comune, raggiunge una area in cui è collocata l'autorimessa al civico xxxx e proseguendo si arriva all'accesso privato dell'appartamento costituito da un cancello automatico in ferro da cui parte la scala che conduce al primo piano da dove si sviluppa l'abitazione

In cima alle scale si raggiunge un balcone che contorna esternamente l'abitazione e da cui si accede al soggiorno pranzo e da questo ad un bagnetto, alla cucina e ad una veranda collocata praticamente sopra alla zona dell'autorimessa; dal soggiorno parte la scala che conduce al piano superiore in cui sono distribuite due



camere da letto, un bagno ed un camerino da cui si accede ad un

balcone e da cui parte una scala a chiocciola che porta al sottotetto.

E' da sottolineare che durante il sopralluogo sono state rilevate alcune opere difformi rispetto allo stato autorizzato di cui di tratterà in risposta al paragrafo 14.

La struttura è in cemento armato e tamponamenti in muratura, esternamente intonacato e tinteggiato ed elementi in c.a. a vista.

Internamente ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate

porte interne in legno e finestre pure in legno dotate di vetri camera ed elementi oscuranti ad ante in legno. Il bagnetto al primo piano

nella zona giorno è proprio un bagnetto di servizio con lavandino e servizi igienici, mentre quello al secondo piano oltre ai sanitari è dotato di una vasca e tutto ben rivestito e mantenuto. Seppure non è

stato reperita la certificazione relativa, l'impianto elettrico sembra essere a norma anche se una verifica sembra quanto mai opportuna,

l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas posta nella cucina a cui da alcuni anni non viene più eseguita la periodica manutenzione che quindi si rende parimenti necessaria. Gli elementi

riscaldanti sono costituiti da termosifoni collocati in tutte le stanze.

Sono poi montati dei condizionatori uno nella zona giorno a ridosso delle scale ed uno nel corridoio al secondo piano. In alcune zone

sono poi visibili alcune tracce di umidità che si individuano sopra le scale nella zona del soggiorno e nel sottotetto subito sopra alla scala a chiocciola di accesso. Altra situazione critica riguarda i muretti dei





balconi che in diverse zone sono scrostati in maniera consistente e necessitano di una urgente manutenzione di ripristino.

Come detto, l'autorimessa è accessibile carrabilmente dalla corte con accesso comune, dotato di porta basculante in ferro e impianto elettrico interno.

La proprietà gode anche di una area recintata che condominialmente le è concessa in uso esclusivo come da annotazione rilevabile nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto. Inoltre sfrutta l'utilizzo di tutti gli spazi condominali che contornano l'edificio.

Come già accennato durante la descrizione sono stati rilevate della opere eseguite in difformità dai permessi di cui si approfondirà in risposta al paragrafo 14.

La superficie commerciale dei beni è di mq 105.00.

3 verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

L'immobile è catastalmente intestato a xxxx xxxxxxx n. a xxxxx il xxxxxx e xxxxxxxx xxxxx n. in xxxx il xxxxxxxxxxxx entrambi il ½.

L'intestazione catastale NON corrisponde con la reale proprietà dei beni e con quanto indicato nell'atto di pignoramento per quanto si dirà in fondo alla risposta al presente quesito. .



Fin dal 1977 l'immobile era di proprietà della xxxxxxxx con sede in

Milano che in data 28/07/1977 con atto del Notaio Paolo Baruzzi di

Ravenna rep. 2805/2742, ha venduto la particella censita al Foglio 88
mappale 81, appena frazionata, alla Società xxxxxxxxxxxxx e C con
sede in xxxxxx.

In data 28/04/1983 con atto del Notaio P. Piraccini Rep. 43500
trascritto in data 10/05/1983 all'art. 3573 le unità sono state vendute
ai Signori xxxxxx n. a xxxx il xxxxx e xxxxx xxxx n. a xxxxx il xxxxxx
coniugi in comunione legale.

Con atto del Notaio G. Asaro in data 29/03/1993 Rep. 3532 trascritto
a Ravenna il giorno 30/03/1993 art. 4212/2668, i beni sono stati
venduti a xxxxxx n. a xxxx il xxxxx e xxxxx xxxx n. a xxxx
(xxxxxx) il xxxxxxxx coniugi in comunione legale.

Come da certificato di morte che si allega, il Signor xxxxxx xxxxxx è
deceduto a xxxx in data xxxxxxx7 lasciando la moglie xxxx xxxx
e le figlie xxxx xxxx n. a xxx il xxxxx e xxxx xxxx n. a xxxxx il
xxxxxx.

Con atto del Notaio E. Scarano Ravenna Rep. 141673/36331 del
19/06/2018, le figlie sopracitate hanno rinunciato alla eredità. Detto
atto è allegato alla presente relazione.

In ogni caso, anche in esito all'atto di rinuncia alla eredità delle figlie,
non è comunque stata fatta una successione in morte del padre
xxxxx xxxx che ha comunque lasciato erede la moglie xxxxxxxx che
non ha rinunciato alla eredità.

Di tutto questo si dovrà tener conto ed effettuare gli atti opportuni per

vendere regolarmente il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

4 accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché

altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e

precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e

riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se

incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia

allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2,

ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali

iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato.

In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del

titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da

parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Alla data del 10/04/2020, dalla verifica effettuata presso l'archivio

della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono stati rilevati

ulteriori gravami oltre a quelli indicati nella relazione notarile. Ritengo

ulteriormente importante sottolineare nuovamente quanto emerso e

riportato al termine della risposta al paragrafo precedente.

5 Prenda visione ed estragga 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

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari sono allegate alla

relazione; non è presente e mai stato presentato un elaborato

planimetrico. Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi a

meno di quanto indicato in risposta al punto 14. .

6 dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di

immobili che hanno provenienza successoria segnala la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità.

Come già riferito, l'esecutato xxxx xxxx è deceduto in data xxxx. Le eredi erano la moglie xxxx xxxx (comproprietaria esecutata e le figlie xxxx xxxx e xxxx xxxx. Come già detto le figlie hanno proceduto a rinunciare alla eredità con atto del Notaio Scarano, poi però la moglie (che non ha rinunciato) non ha mai provveduto a redigere la denuncia di successione. Si dovrà quindi procedere a sistemare la sequenza degli atti e procedere alla accettazione della eredità da parte di xxxxxxxx.

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 disdetta, 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.

Come è possibile leggere dai certificati richiesti al Comune di



Ravenna, nella abitazione attualmente risiedono la Signora xxxx

xxxxx esecutata e le figlie xxxx xxxx e xxxx xxxx

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.

Dalle verifiche effettuate non sono state rilevate formalità, vincoli o gravami insistenti sulle unità oggetto della relazione peritale. Ritengo di sottolineare comunque la servitù per uso esclusivo di una porzione dell'area condominiale (già rappresentata nella planimetria catastale) ed indicata anche nella trascrizione dell'atto di acquisto (allegata).

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.

Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE del 29/06/2009 numero 12032/2469 iscrizione di annotazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore del Credito Cooperativo Ravennate ed Imolese Soc. Coop. grava su tutti gli immobili di pertinenza della esecuzione.

TRASCRIZIONE del 19/03/2021 numero 5438/3790 del pignoramento a favore della soc. xxxx xxxx srl con sede in xxxxxxxx.



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.

Dalla documentazione condominiale ultima disponibile, la quota

annua delle spese condominiali ammonta a 247 euro. Allo stato

attuale la situazione non ci sono pendenze condominiali in essere.

11 verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile

pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione

urbanistica attuale nei previsti casi di legge.

L'immobile è collocato in zona di **città consolidata o in via di**

consolidamento; sono indicate un estratto della cartografia del

RUE ed un sunto di norme relative alla zona.

12 provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica

aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il

professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà

l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente

avesse perso di validità, nei previsti casi di legge.

Non trattandosi di terreno agricolo o terreno pertinenziale superiore ai

5000 mq. il CDU non è allegato.

13 per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché

l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la

destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è





soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale obblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

La società proprietaria del lotto di terreno con mappale 81, in data 19/07/1977 ha presentato domanda per la costruzione di un edificio urbano a cui il Comune di Ravenna ha rilasciato la concessione edilizia PG 22771 concessione N° 1641/79 datata 4/7/1979 con inizio lavori il giorno 03/01/1980.

Successivamente con domanda presentata in data 11/04/81 è stata richiesta una variante per la quale è stata rilasciata la Concessione PG 16319 Concessione N° 1949 datata 21/09/1981

A seguito della domanda presentata in data 08/10/1981 PG 37300, è stata rilasciata la Concessione Edilizia N° 2940/81 datata 24/12/1981 per una ulteriore variante alla costruzione dell'edificio urbano in Lido Adriano Viale xxxxxx.

I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 28/07/1981.

Con verbale datato 18/02/1982 è stato sottoscritto il verbale di collaudo statico delle opere in c.a..

Con domanda presentata in data 29/07/1981 Prot. 29671/81 è stata rilasciata la autorizzazione ad essere abitato, datata 23 aprile 1982.

14 in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la





normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

*obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della
istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,*

verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Con riferimento allo stato autorizzato dei Permessi di Costruire, così

come indicato in risposta al punto precedente, dal sopralluogo

effettuato sono state rilevate alcune difformità che sono:

la realizzazione di una scala a chiocciola che conduce a due locali

sottotetto: i locali sono indicati già nella planimetria catastale

presentata nel 1982, ma indicati accessibili solo con una botola,

mentre nella planimetria catastale datata 1986 (tutt'ora vigente) è

presente una scala a chiocciola, per altro in una posizione non

corrispondente con la situazione attuale. Né la botola, né la scala a

chiocciola e neanche i locali sottotetto sono presenti nel progetto

autorizzativo e nelle relative varianti. Quindi dovrà essere eseguita

una verifica urbanistica per controllare se le superfici dei locali

sottotetto (che comunque hanno una altezza che consente al

massimo di essere destinati solo a superficie accessoria) possano

essere comunque regolarizzate con una sanatoria o se diversamente

dovrà essere ripristinato lo stato precedente.



La eventuale sanatoria o le opere di ripristino possono avere un costo da sostenere che, nella peggiore delle ipotesi può attestarsi a circa € 6.000,00 che saranno portati in detrazione al valore determinato nella stima.

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.

Dalle verifiche effettuate i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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.

Le unità oggetto di stima sono regolarmente iscritto presso il Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna a meno di quanto indicato in risposta al punto 14

17 segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso.

Le unità immobiliari risultano regolarmente iscritte e destinate all'uso a cui sono destinate ossia: abitazione, autorimessa e negozio.

18 proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri





giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le

eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico

dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria

predeterminata del 10% sul valore finale).

Il bene da porre in vendita è costituito da un appartamento ai piani t-

1-2 situato in un complesso condominiale nella zona più a nord

dell'abitato di lido Adriano comprensiva da autorimessa e di corte in

uso esclusivo. Considerando che è da porre in vendita il titolo di

proprietà del bene il procedimento sarà il seguente: stima del valore

di mercato, deduzione degli oneri relativi alla sanatoria e alla

mancanza di garanzie.

1) Stima della proprietà allo stato attuale: i cespiti che sono stati

descritti vengono stimati utilizzando il metodo di raffronto con i prezzi

di mercato ricercati attraverso un' analisi di comparativi rilevati nella

zona adiacente al bene, con caratteristiche similari . Il prezzo medio

ricavato dall'analisi dei comparativi ricercati attraverso atti di

compravendita eseguiti negli ultimi 4 mesi, attesta un valore di 1600

€/mq che si colloca perfettamente all'interno della oscillazione di

mercato che propone l'osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia

delle Entrate che fornisce una forbice di valori da 1.550,00 a 2050,00.

Considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di vendita ritengo

adeguato il valore unitario che risulta dalla media dei comparabili.

Pertanto il valore del compendio pignorato diventa :

€ 1.600,00/mq x mq. 105.00 = € 168.000,00.





Alla somma sopra determinata detraggo gli oneri relativi alla

regolarizzazione delle opere difformi così come indicato in risposta al

punto 14 in € 6.000,00

Il valore pertanto diventa $168.000,00 - 6.000,00 = €162.000,00$

In conclusione, trattandosi di una vendita in assenza di garanzia,

deduco un valore forfettario pari al 15% che determina il valore in (€

162.000 – 24.300) € 137.700 centotrentasettemilasettecento.

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.

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà.

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...).

LIDO ADRIANO Via xxxx N° xxxx. Appartamento ai piani t-1-2 situato in un complesso condominiale nella zona nord dell'abitato di lido Adriano comprensiva da autorimessa e di corte in uso esclusivo e con opere da regolarizzare. La superficie commerciale è di **mq 105.00**

21 *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti,*

provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.

L'esecuzione riguarda due immobili ubicati in località diverse e con proprietari diversi. La stima è quindi eseguita per singoli lotti di cui questo è il N° 2.

22 *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*

I beni sono catastalmente intestati xxxx xxxx n. in xxxx il xxxx **CF** xxxxxxxx e xxxx xxxx n. a xxxx il xxxx **CF** xxxxxxxx per ½ ciascuno. Per quanto attiene la corretta intestazione si rimanda nuovamente a quanto riportato in fondo alla risposta del paragrafo 3.

23. *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risultino 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.

Dai certificati rilasciati dal Comune di Ravenna e che si allegano, la

Signora xxxx xxxxxx risulta vedova in seguito alla morte del marito

xxxxx xxxxx avvenuta a xxxx il xxxxxxxxx.

24 acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti

l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari,

autorizzando espresamente l'esperto a richiedere al Comune

competente il rilascio di copia di talidocumenti.

Come da certificato dell'Ufficio anagrafe del Comune di Ravenna che

si allega, nell'immobile attualmente risiedono la signora xxxx xxxxx n.

a xxxx il xxxx e le due figlie xxxx xxxxx n. a xxxx il xxxx e xxxxxx

xxxxx n. a xxxx il xxxxxx.

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).

Non sono state rilevate pendenze di cause relative a domande

giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento.

Ritengo di dover segnalare nuovamente la situazione relativa alla

intestazione del bene non essendo stata eseguita la successione in

morte di xxxx xxxxxx e la relativa successiva presa d'atto della

rinuncia alla eredità delle figlie xxxx xxxx n. a xxxx il xxxxxx e xxxx

xxxxxx n. a xxxxxx il xxxxxx, come riferito in risposta al paragrafo 3



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.

Non si necessita di alcuna proroga.

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.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati,

anche in forma anonima, è stata depositata per via telematica nel

rispetto del termine indicato.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima per ogni lotto di pertinenza .

28 *provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della*

perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è

stata inviata ai debitori a mezzo posta prioritaria nel rispetto del

termine indicato . Non è stata individuata una certificazione





energetica mentre non è pertinente il CDU relativo ai beni .

* * *

Allegati Lotto 2 :

- ✓ Allegato 1 – Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 2 – Estratto di Mappa;
- ✓ Allegato 3 – Visura catastale CF
- ✓ Allegato 4 - Visura CT
- ✓ Allegato 5 - Planimetrie delle unità immobiliari ;
- ✓ Allegato 6 – Nota di trascrizione dell'atto di provenienza;
- ✓ Allegato 7 – Estratto di Rue;
- ✓ Allegato 8 – Estratto delle norme di RUE;
- ✓ Allegato 9 – Certificato di morte di Skiadopoulos Spyridon;
- ✓ Allegato 10 – Certificato di stato di famiglia e di stato civile dei

Residenti

- ✓ Allegato 11 – Rinuncia alla eredità delle figlie
- ✓ Allegato 12 – Nota ipoteca volontaria a favore di Credito

Cooperativo Ravennate e Imolese Soc. Coop.

- ✓ Allegato 13 – Frontespizi concessioni edilizie e Abitabilità
- ✓ Allegato 14 – Planimetria con evidenziate le opere difformi
- ✓ Allegato 15 – Verbale di accesso sul posto;

Lavezza 11/04/2022

Il CTU

Geom. Luca Ricci Maccarini

