

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 33/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

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

Ravenna, 8 aprile 2024

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
33/2023 R.G.E. promossa da

contro

1/29

Relazione di accertamento peritale

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/2023 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. _____)

contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 08/05/2024 - ORE 10.00

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 27/12/2023, tramite decreto di revoca di precedente esperto stimatore e contestuale sostituzione, nominava quale esperto stimatore lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 16, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 33/2023 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 04/03/2024 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Alfonsine, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Alfonsine e con il notaio competente, espone quanto segue.

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

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
33/2023 R.G.E. promossa da**

contro

2/29

Relazione di accertamento peritale

PREMESSA

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

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dei beni pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anno a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

3/29

Relazione di accertamento peritale

la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

4/29

Relazione di accertamento peritale

- dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
 3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
 4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente la data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
 5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

5/29

Relazione di accertamento peritale

6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9. *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

6/29

Relazione di accertamento peritale

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

7/29

Relazione di accertamento peritale

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

specificando:

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

8/29

Relazione di accertamento peritale

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

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

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

9/29

Relazione di accertamento peritale

superficiaria dei beni.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data del 08/03/2023 Rg. n. 4416, Rp. n. 3222, è stato pignorato, **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore di _____, con sede in _____, _____ n. ___, C.F. _____ e P.IVA. _____, la piena proprietà: “[...] **nel Comune di ALFONSINE (RA), alla via Reale Lavezzola n. 24, casa di civile abitazione con annessa corte esclusiva costituita da un appartamento ai piani terra e primo con annessi proservizi in corpo staccato e da un'autorimessa pertinenziale al piano terra, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune di Alfonsine al foglio 32:**

- **particella 32 sub 1 cat. A/4 – classe 2 – vani 10,5 – rendita catastale Euro 466,36 l'appartamento**
- **particella 32 sub 2 cat. C/6 – classe 1 – mq. 50 – rendita catastale Euro 152,36 il locale autorimessa [...]”.**

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto spettante all'esecutata.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di un appartamento, di un locale autorimessa e relative pertinenze, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, compresa la localizzazione, si ritiene opportuno la vendita dei beni in un unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine (*allegato 3*):

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

10/29

Relazione di accertamento peritale

- beni intestati a:

- _____, nata ad _____ il _____, C.F. _____
_____ - per la quota di 1/1

dei seguenti beni:

- Foglio 32, **Particella 32, Sub. 1**, Zona Censuaria --, Categoria A/4¹, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 241, Totale escluse aree scoperte²: mq. 240, Rendita € 466,36, via Reale Lavezzola n. 24, piano T-1
- Foglio 32, **Particella 32, Sub. 2**, Zona Censuaria --, Categoria C/6³, Classe 1, Consistenza mq. 50, Superficie catastale: Totale mq. 51, Rendita € 152,36, via Reale Lavezzola n. 24, piano T

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

- Foglio 32, Particella 32, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 1.083⁴

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

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 08/03/2023 Rg. n. 4416, Rp. n. 3222.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutata di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un complesso in zona periferica del Comune di Alfonsine (RA), Via Reale Lavezzola n. 24.

- 1 A/4: Abitazioni di tipo popolare
- 2 Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- 3 C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- 4 Annotazione di immobile: comprende il Foglio 32 n. 49, 130

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

11/29

Relazione di accertamento peritale

L'accesso al compendio immobiliare è garantito direttamente da via Reale Lavezzola.

L'appartamento (Sub. 1) in oggetto si articola essenzialmente in n. 2 piani fuori terra collegati da scala interna e costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso in vano scala da corte di esclusiva pertinenza comune all'abitazione e all'autorimessa (Sub. 2), locale ad uso pranzo, camera, cucina, ripostiglio, un locale ad uso cantina, anti-bagno e bagno;
- *piano primo*: disimpegno con balcone, n. 2 ripostigli, n. 3 camere da letto e bagno.

All'interno della corte di esclusiva pertinenza e comune sia al Sub. 1 che al Sub. 2 sono collocati alcuni proservizi in corpo separato articolati su un piano fuori terra, oltre ad un locale ad uso legnaia adiacente all'autorimessa (Sub. 2)

Superficie reale: mq. 280,97 (appartamento + proservizi – Sub. 1), mq. 50,20 (garage – Sub. 2) oltre a mq. 1.082,75 di corte di esclusiva pertinenza.

Superficie commerciale: mq. 242,65 (appartamento + proservizi – Sub. 1), mq. 50,20 (garage – Sub. 2) oltre a mq. 48,10 di corte di esclusiva pertinenza.

CONFINI

_____ (esecutata) (Part. 20 e 146), via Reale Lavezzola, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendite “prima casa” (*allegato 8*) a rogito Notaio Renato Giganti di Lugo, Rep. n. 53851/20714 del 22/07/2011 si evince che: “ [...] *Articolo 1 – I signori _____, per la quota di 1/3 ciascuno, sia separatamente ognuno per i propri diritti, che congiuntamente in solido tra loro, vendono e trasferiscono alla signorina _____, che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile:*

- *casa di civile abitazione con annessa corte esclusiva e adiacente terreno a destinazione agricola, da adibire a pertinenza dell'abitazione, posti in Comune*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

_____ contro

12/29

Relazione di accertamento peritale

di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24, costituita da un appartamento ai piani terra e primo con annessi proservizi in corpo staccato e da un'autorimessa pertinenziale al piano terra [...]

[...] Articolo 3 – Con riferimento alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice: [omissis] dichiara che la costruzione della casa di cui al precedente art. 1 è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che sono state eseguite opere per le quali il Comune di Alfonsine ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 1209/86 in data 27 luglio 1992 Prot. n. 11968; che sulla stessa non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di concessione, autorizzazione o condono. [...]

[...] Articolo 5 – Gli immobili in contratto vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Articolo 6 – La parte venditrice garantisce la legittima provenienza [omissis] garantisce, altresì la loro completa libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione, anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge. [...]"

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

PROPRIETÀ

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano intestate come segue (*allegato 3 e 8*):

◦ _____, nata ad _____ il _____, C.F. _____
_____ - per la quota di 1/1

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano non occupate e non utilizzate.

Si specifica che, la Signora _____ (esecutata) e la sua famiglia, risultava

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

13/29

Relazione di accertamento peritale

residente, fino alla data di emissione del Certificato di Stato di Famiglia con rapporti di parentela inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Alfonsine (*allegato 7*), presso le unità immobiliari oggetto di perizia.

In sede di sopralluogo congiunto con il Custode giudiziario, Dott. Nicola Ridolfi, del 04/03/2024, l'esecutata ha precisato che attualmente risiede in altro immobile sempre nel Comune di Alfonsine (RA).

Si specifica infine che, dall'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio (*allegato 7*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Alfonsine ed inviato allo scrivente a mezzo PEC in data 08/01/2024, la Signora _____ (esecutata) e il marito hanno contratto matrimonio in data successiva alla stipula della compravendita per le unità immobiliari in oggetto, ovvero il 10/03/2012, dichiarando di scegliere il regime di separazione dei beni.

VINCOLI

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

In particolare, il P.S.C. del Comune di Alfonsine (RA), in ultima variante adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 14/11/2017, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno del seguente ambito (*allegato 10*):

- *Territorio rurale – art. 5.10 – Obiettivi del PSC per il territorio rurale e sua articolazione* per il quale valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. Obiettivi:

- l'equilibrio idrogeologico, sia attraverso le attività agricole, sia attraverso gli interventi di manutenzione della regimazione idraulica e di ripristino delle aree degradate, in coerenza con gli strumenti di piano e regolamentari delle Autorità di Bacino competenti per territorio e con i programmi di adeguamento della rete dei canali di bonifica da parte dei rispettivi Consorzi;
- la tutela delle risorse naturali non rinnovabili, ivi comprese quelle che supportano il sistema produttivo agricolo;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

14/29

Relazione di accertamento peritale

- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica di cui all'art. 3.3 e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano le diverse Unità di paesaggio, e del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale o testimoniale;
- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
- la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli culturali compatibili con la tutela delle risorse naturali; in particolare l'estensione delle superfici a coltura biologica o integrata ai fini del contenimento degli apporti chimici;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica secondo gli indirizzi di cui all'art. 3.2;
- la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici;
- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- l'efficienza delle reti infrastrutturali, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali.

2. Inoltre, in applicazione dell'art. A-16 comma 3 della L.R. 20/2000, individua due tipo di ambiti agricoli:

- a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000.
- b) l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000;

3. Infine, individua nel territorio rurale:

- a) le aree di valore naturale ed ambientale soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

15/29

Relazione di accertamento peritale

- b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- c) le aree non agricole (e relativi edifici) specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- d) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
- e) i principali impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche (ad es. cimiteri, depuratori, discariche e aeroporto);
- f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo;
- g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art. 3.4.10.

Inoltre, il R.U.E. del Comune di Alfonsine (RA), in ultima variante approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/03/2019, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno del seguente ambito (*allegato 10*):

- *Capo 4.6 – Territorio rurale – Disposizioni generali (art. 4.6.1 e seguenti)* per il quale valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. Nella Tav. 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti come definita dal PSC:

- 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
- 2) l'ambito agricolo periurbano (presente solo nei comuni di Lugo, Alfonsine e Cotignola e non negli altri comuni).

2. Nel territorio rurale il RUE individua:

- a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
- b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

16/29

Relazione di accertamento peritale

- e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Scheda dei Vincoli;
- f) le aree destinate ad attività ricreative, ristorative e di agriturismo;
- g) i pozzi esplorativi per la ricerca, per produzione e per deposito di idrocarburi di cui all'art. 3.4.10.

Infine, il CUT del Comune di Alfonsine (RA), individua l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno delle seguenti schede (*allegato 10*):

- *Scheda dei Vincoli II01* – Impianti e infrastrutture – Classificazione stradale e relativa fascia di rispetto
- *Scheda dei Vincoli SCT10* – Storico culturale e testimoniale – Aree a rischio archeologico
- *Scheda dei Vincoli VS07* – Vulnerabilità e sicurezza – Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni_Corsi d'acqua naturali
- *Scheda dei Vincoli VS08* – Vulnerabilità e sicurezza – Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni_Reticolo secondario di pianura
- *Scheda dei Vincoli VS12* – Vulnerabilità e sicurezza – Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico

PROVENIENZA

Con atto di vendite di “prima casa” (*allegato 8*) a rogito Notaio Renato Giganti di Lugo (RA), Rep. n. 53851/20714 del 22/07/2011 la Signora _____ (esecutata) acquistava le unità immobiliari oggetto di pignoramento, dai Signori _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 9*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 17/04/2023**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

17/29

Relazione di accertamento peritale

- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 2856 del 27/07/2011 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Renato Giganti Rep. n. 53852/20715 del 22/07/2011), per un importo complessivo pari a € 304.973,00

◦ gravante l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Foglio 32, Particella 32, Sub. 1 e 2

◦ a favore: _____ con sede a _____;

◦ contro: _____ (esecutato)

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 4416/3222 del 08/03/2023.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*allegato 2*) ed i dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

Si precisa che i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e non hanno subito variazioni dal 2004 (pertanto il Notaio Tiecco, nella propria certificazione notarile, non ha le variazioni catastali precedenti al ventennio)

La certificazione notarile (*allegato 2*) risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (*allegato 9*).

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

Il fabbricato oggetto di relazione peritale esiste, con certezza, dal 1942 come indicato

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

18/29

Relazione di accertamento peritale

nelle mappe catastali storiche e pertanto la costruzione risale ad una data antecedente a quella sopra indicata.

Nel 1957, il fabbricato originale veniva sopraelevato per mezzo delle seguenti autorizzazioni:

- **Autorizzazione Edilizia n. 146/1957, Prot. n. 5036 del 10/12/1957** intestata al Sig. _____ per sopraelevazione di casa urbana sito in Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24;
- **Autorizzazione Edilizia n. 147/1957, Prot. n. 5037 del 10/12/1957** intestata al Sig. _____ per sopraelevazione di casa urbana sito in Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24;

A seguito delle n. 2 autorizzazioni sopra elencate sono stati rilasciati n. 2 certificati di abitabilità, non reperiti presso l'archivio storico del Comune di Alfonsine ma indicati nelle pratiche precedenti.

Nel 1959, veniva richiesto nuovamente di poter sopraelevare il fabbricato nella parte retrostante e contestualmente venivano presentate n. 2 pratiche:

- **Permesso di Costruzione n. 126 del 17/10/1959, Prot. n. 5493** intestata al Sig. _____ per sopraelevazione di casa urbana sita in Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24;
- **Permesso di Costruzione n. 127 del 17/10/1959, Prot. n. 5491** intestata al Sig. _____ per sopraelevazione di casa urbana sita in Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24;

I n. 2 permessi non sono stati perfezionati da certificati di abitabilità.

- **Concessione n. 16/1981, Prot. n. 818**, intestata al Sig. _____ per refacimento totale del tetto del corpo proservizi (garage e legnaia) adiacenti al fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24;
- **Concessione a Sanatoria di Opere Edilizie Abusive (Condono L. 47/85) n. 1209/86 del 28/07/1992, Prot. n. 11968 del 27/07/1992** intestata al Sig. _____ per varianti interne all'edificio di civile abitazione sito in

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

19/29

Relazione di accertamento peritale

Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24.

Si premette che, non è stato possibile effettuare un rilievo completo dei locali ad uso garage, legnaia e pro-servizi in corpo staccato in quanto completamente ingombri di materiali in deposito e questi ultimi in stato di parziale collabenza.

Stante quanto sopra indicato, non essendo state rinvenute altre pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di procedura, in sede di sopralluogo sono state rilevate, rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, alcune sostanziali difformità, soprattutto in ragione del fatto che non è stata rinvenuta alcuna pratica di abitabilità successiva alla Concessione a sanatoria (Condono L. 47/85) n. 1209/86 del 28/07/1992, Prot. n. 11968 del 27/07/1992.

Le difformità verificate in loco sono di seguito elencate:

- pensilina/tettoia in legno sul fronte del fabbricato principale della profondità circa di 1,20 m e di altezze (min. 2,54 m e max. 2,94 m); si precisa che tale manufatto può essere assimilabile ad un intervento di edilizia libera per il quale non si necessita di autorizzazione da parte degli Uffici comunali;
- alcune delle finestre presenti nell'abitazione presentano strombature mentre nelle pratiche edilizie sono state sempre rappresentate
- al piano terra, nella parte retrostante nel locale adibito a cantina sono stati ricavati n. 1 locale ad uso ripostiglio, n. 1 bagno e n. 1 disimpegno;
- nel locale cucina a piano terra non è presente il bagno indicato nella concessione a sanatoria;
- altre lievi difformità dimensionali interne, presumibilmente riconducibili all'art. 19Bis comma 1 e 1bis della L.R. 23/2004 e successive modificazioni.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Alfonsine, si ritiene che le opere difformi possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di C.I.L.A. a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e successive modificazioni e aggiornamenti.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

20/29

Relazione di accertamento peritale

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere presentata richiesta di Certificato di Conformazione Edilizia e Agibilità e andrà infine regolarizzata la situazione catastale, previo aggiornamento della planimetria catastale.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso non sono state rinvenuti agli atti comunali certificati di abitabilità relativi all'immobile, come precedentemente meglio specificato.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutata di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un complesso in zona periferica del Comune di Alfonsine (RA), Via Reale Lavezzola n. 24.

L'accesso al compendio immobiliare è garantito direttamente da via Reale Lavezzola.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento (Sub. 1) in oggetto si articola essenzialmente in n. 2 piani fuori terra collegati da scala interna e costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso in vano scala da corte di esclusiva pertinenza comune all'abitazione e all'autorimessa (Sub. 2), locale ad uso pranzo, camera, cucina, ripostiglio, un locale ad uso cantina, anti-bagno e bagno;
- *piano primo*: disimpegno con balcone, n. 2 ripostigli, n. 3 camere da letto e bagno.

All'interno della corte di esclusiva pertinenza e comune sia al Sub. 1 che al Sub. 2 sono collocati alcuni proservizi in corpo separato articolati su un piano fuori terra, oltre ad un locale ad uso legnaia adiacente all'autorimessa (Sub. 2).

Si premette che al piano primo dell'abitazione in oggetto, sono stati iniziati alcuni lavori di ristrutturazione alla data del sopralluogo non terminati; inoltre, rilevata la presenza di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

21/29

Relazione di accertamento peritale

fessurazioni passanti nel primo solaio, lo scrivente ritiene, che non sia prudente camminare al piano superiore, ove peraltro è presente anche puntellatura solaio – soffitto.

Si precisa inoltre che, non è stato possibile effettuare un rilievo completo dei locali ad uso garage, legnaia e pro-servizi in corpo staccato in quanto completamente ingombri di materiali in deposito e che i pro-servizi in corpo staccato presentano copertura in lastre ondulate di fibrocemento, verosimilmente eternit.

In generale, le unità immobiliari in oggetto, risultano necessitanti di diversi interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ed in particolare (*allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
 - pavimentazione varia, non di recente posa, in molte porzioni dell'abitazione, sia a piano terra che a piano primo con battiscopa in legno e in gres;
 - il disimpegno tra le camere a piano primo presenta pavimentazione presumibilmente in resina;
 - nella camera matrimoniale a piano primo pavimento in legno tipo “parquet”;
 - nel bagno posto a piano terra apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in discreto stato di manutenzione, sicuramente non di recente installazione;
 - scala interna di collegamento al piano primo in muratura rivestita in graniglia e parapetto in legno;
 - pareti intonacate e tinteggiate in quasi tutti i locali dell'abitazione ma necessitanti di ritinteggiatura; si precisa che alcune stanze presentano porzioni di pareti con applicazione di carta da parati;
 - il soffitto del vano scala risulta intonacato, tinteggiato e presenta travi in legno a vista tinteggiate;
 - nel locale soggiorno a piano terra è presente un camino in muratura, così come in altra locale adiacente alla cucina;
 - nel locale adiacente alla cucina “disimpegno” è presente una cassaforte di sicurezza incassata nel muro e una stufa a pellet;
- *infissi interni:*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

22/29

Relazione di accertamento peritale

- porte interne in legno verniciato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
 - portoncino di ingresso dell'abitazione a due ante in legno;
 - la maggior parte delle finestre si presentano in legno verniciate con vetro semplice in discrete condizioni di manutenzione; si precisa che, alcune finestre del piano primo, sono state rimosse presumibilmente contestualmente all'inizio dei lavori di ristrutturazione e al momento del sopralluogo non erano ancora state reinstallate;
 - finestre in alluminio e vetro semplice al piano primo;
 - soglie e bancali in pietra;
 - oscuramento esterno di tipo misto "tapparelle" in materiale plastico e persiane in legno; si segnala che alcune finestre presentano anche oscuramento interno in legno verniciato;
 - alcune finestre del piano terra sono dotate di grate di sicurezza in ferro;
 - portoni d'ingresso del garage e della legnaia in alluminio e vetro;
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
 - corpo staccato ad uso pro-servizi nella corte di esclusiva pertinenza presenta struttura in muratura intonacata e tinteggiata, ma in alcune porzioni risulta collabente; inoltre, si precisa che la copertura di tale fabbricato è in lastre ondulate di fibro-cemento presumibilmente eternit;
 - le porte del fabbricato ad uso pro-servizi sono in legno verniciato e in pessime condizioni di manutenzione;
 - pavimentazione esterna perimetrale dell'abitazione in calcestruzzo per la profondità di circa 1,00 m;
 - la parte antistante il fabbricato, in particolare quella che conduce dall'ingresso carrabile del lotto all'abitazione vera e propria risulta pavimentata con betonella;
 - pareti esterne del fabbricato intonacate e tinteggiate ma con necessità di ritinteggiatura;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

23/29

Relazione di accertamento peritale

- recinzione perimetrale della corte di esclusiva pertinenza, in cordolo di c.a. e sovrastante rete metallica plastificata con paletti in ferro;
- cancello carrabile d'ingresso scorrevole automatizzato;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
 - autonomo, impianto di riscaldamento con caldaia posizionata nel garage, al quale non è stato possibile accedere per le motivazioni di cui sopra;
 - unità interne tipo "caloriferi" in ghisa posizionati nei locali dell'abitazione;
 - nella camera matrimoniale a piano primo è presente una stufa a pellet;

** Si precisa che la linea del gas risulta staccata mentre la linea dell'acqua, al momento del sopralluogo risultava ancora attiva; la linea dell'impianto GPL risultava ancora attiva ma la bombola era scarica.*

- *impianto aria condizionata*
 - nell'abitazione è presente n. 1 split interno posizionato nel locale soggiorno a piano terra;
- *impianto elettrico*
 - autonomo; si specifica che l'impianto non risulta sottotraccia pertanto, a parere dello scrivente, potrebbe non essere a norma di legge
 - all'ingresso dell'abitazione, di fianco alla porta d'ingresso è posizionato il quadro elettrico generale
 - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico non risultava funzionante in quanto la linea risultava staccata
- *impianto citofonico*

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state compute, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

24/29

Relazione di accertamento peritale

Sub. 1 – Appartamento e relative pertinenze

- **Appartamento (piano T):** circa mq 117,85 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Proservizi (piano T in corpo staccato):** circa mq 48,00 di superficie ad uso servizi, pari anche a mq. 12,00 di superficie ragguagliata;
- **Corte di esclusiva pertinenza:** circa mq 1.082,75 di superficie ad uso area scoperta, pari anche a mq. 48,10 di superficie ragguagliata;
- **Appartamento (piano 1):** circa mq 111,80 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata)

Sub. 2 – Autorimessa

- **Autorimessa (piano T):** circa mq 50,20 di superficie ad uso garage (pari anche alla superficie ragguagliata)

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a mq 290,75 per l'unità immobiliare ad uso abitazione compresa la corte di esclusiva pertinenza (Sub. 1) e mq 50,20 per il garage (Sub. 2) oggetto della presente esecuzione.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'abitazione e per il garage, il 25% della superficie dei proservizi in corpi separati posti nella corte di esclusiva pertinenza poiché non direttamente collegati ai vani principali e il 10% della superficie della corte di esclusiva pertinenza fino alla superficie totale delle unità immobiliare e il 2% per la superficie in eccesso.

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

25/29

Relazione di accertamento peritale

[mi/Manuali](#)

STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un complesso immobiliare in zona periferica del Comune di Alfonsine (RA), Via Reale Lavezzola n. 24.

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

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – I semestre – riportante per il Comune di Alfonsine, fascia Extraurbana, zona RURALE E FRAZIONI MINORI, codice di zona R1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
 - abitazioni di tipo economico (da €/mq 560,00 a €/mq 800,00)
 - box (da €/mq 350,00 a €/mq 475,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 800,00 per l'appartamento e relative pertinenze (Sub. 1) e €/mq 475,00 per il garage (Sub. 2) oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare l'attuale stato del piano primo ove sono stati iniziati lavori di ristrutturazione, mai completati.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

26/29

Relazione di accertamento peritale

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità all'uso”, si ritiene di applicare un deprezzamento forfettariamente indicato pari a circa € 10.000,00 al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 800,00 per l'abitazione e relative pertinenze e pari a €/mq 475,00 per il garage oggetto di procedura esecutiva.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione e relative pertinenze (Sub. 1)			
mq	290,75	x €/mq	800,00
			€ 232.600,00
valore dell'autorimessa (Sub. 2)			
mq	50,20	x €/mq	475,00
			€ 23.845,00
sommano			€ 256.445,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		20,00%	€ 46.520,00
restano			€ 186.080,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			€ 10.000,00
restano			€ 176.080,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene		10,00%	€ 17.608,00
restano			€ 158.472,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

27/29

Relazione di accertamento peritale

valore dell'immobile per la piena proprietà⁵

€ 158.500,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari da inserire nel bando risulta pari a:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione e relative pertinenze a piano T-1 oltre ad autorimessa site in Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24

Valore di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Alfonsine (RA), via Reale Lavezzola n. 24, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Foglio 32, Particella 32, Sub. 1 e 2

€ 158.500,00

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

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

Ravenna, 8 aprile 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese

⁵ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

28/29

Relazione di accertamento peritale

ALLEGATI

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



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

33/2023 R.G.E. promossa da

contro

29/29

Relazione di accertamento peritale

