TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. GILOTTA PAOLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 84/2019

- RELAZIONE ANONIMA -

DEL CTU ARCH. GESSICA PEZZI -

Ravenna, il 27/02/2020

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. GILOTTA PAOLO

* * *

N. 84/2019

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 03/06/2020

* * *

Ore 10:30

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/11/2019 nominava la scrivente Arch. GESSICA PEZZI, con studio in Ravenna Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione e-mail p.e.c. gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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;

2) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta

rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice 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, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

4) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 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;

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;

6) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso

di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;

7) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale 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;

8) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura 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, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11) Verifichi 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;

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;

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 tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure

amministrative e sanzionatorie;

14) In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando 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 il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

17) Segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;

18) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo

in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima 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 15% sul valore finale);

19) Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

20) Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie,

destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);

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

22) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

23) Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24) Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25) Segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

26) Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di

deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

27) Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;

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.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI

- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- REGIME FISCALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI
- SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- DESTINAZIONE URBANISTICA E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA
- OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, beni intestati a:

……,

proprietà per 1/2

Foglio 81

- **Particella 631, sub. 33, via Tommaso Gulli n. 223**, piano 3, categoria A/4, classe 4, vani 5.5, superficie catastale totale mq 88, escluse aree scoperte mq 85, rendita euro 511,29.
- **Particella 631, sub. 34, via Tommaso Gulli n. 223**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale mq 14, rendita euro 69,15.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la predetta unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna,

- foglio 81 col mappale n. 631, ente urbano di mq. 1.770.

* * *

CONFINI

Confini: ragioni Sharra, parti comuni da più lati, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di complesso condominiale ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ravenna in via Tommaso Gulli n° 223 e precisamente trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo e costituito da ingresso, cucina abitabile con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico, con annesso garage al piano terra, locali ad uso comune tra cui lavanderia, locale biciclette e ripostiglio al piano terra, due locali uso ripostiglio e terrazzo al piano soffitte, oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente di visure, estratto di mappa e planimetrie catastali.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con **atto di pignoramento immobiliare trascritto a Modena il XX aprile 2019 Art. XXX** è stata pignorata la quota di ½ della piena proprietà del seguente bene immobile, a favore di

……,

Proprietà di ½ in capo a

……,

per la quota di ½ della piena proprietà

di porzione di complesso condominiale adibito ad abitazione e autorimessa siti in Ravenna - Via Tommaso Gulli n. 223 interno 5, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 81, mapp. 631, ***sub. 33****, cat. A/4,*

classe 4, vani 5.5, rendita euro 511,29; ***sub. 34*** *categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 69,15.*

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati risultano correttamente censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna in merito ai dati identificativi.

La planimetria catastale depositata dell'autorimessa (sub. 34) riporta una leggera difformità grafica di rappresentazione di una delle pareti perimetrali del locale.

La planimetria catastale depositata dell'appartamento (sub. 33) riporta alcune lievi difformità grafiche di alcuni locali di uso condominiale oltre all'errata individuazione di locale comune rispetto all'attuale uso rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità saranno descritte al paragrafo "Opere difformi e regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale".

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 30 dicembre 2019 in base ai summenzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle riportate nella relazione notarile redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data XX/XX/2019 e depositata agli atti.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

……, proprietà per ½.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente libero da persone e a disposizione del Custode Giudiziario.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Porzione di fabbricato facente parte di più ampio complesso condominiale ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ravenna in via Tomaso Gulli n° 223 e precisamente trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo oltre ad autorimessa al piano terra e alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali.

Si accede al piano terzo tramite androne e scala interna condominiale (senza ascensore); l'ingresso al cespite disimpegna il soggiorno-pranzo con un primo balcone che si affaccia sulla via T. Gulli, la cucina con annesso un secondo balcone che si affaccia sulla corte interna condominiale e la zona notte.

Il disimpegno della zona notte, serve la camera matrimoniale, una ulteriore camera da letto e il servizio igienico.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in ferro di colore bianco e vetro singolo (risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato); è presente un doppio infisso esterno con telaio in alluminio e vetro singolo; gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle in pvc di colore avorio avente cassonetto a vista internamente.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di colore bianco.

I pavimenti interni, rimasti invariati negli anni, sono realizzati con piastrelle in graniglia di dimensioni 20x20 di diverse tonalità, ad esclusione del servizio igienico che negli anni è stato ristrutturato e sono posate piastrelle in grès porcellanato di dimensioni 20x20 di colore azzurro chiaro.

I battiscopa sono in legno di colore marrone, nei locali bagno e cucina le pareti sono rivestite, nella cucina ove presente il battiscopa è in pvc di colore bianco.

Nel locale cucina il rivestimento è realizzato con piastrelle di piccola dimensione a forma rettangolare di colore bianco (risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato), nel servizio igienico è realizzato con piastrelle in gres di dimensioni 15x30 circa, di colore chiaro fino ad un'altezza di circa 2,40 ml.

Il bagno è dotato di lavandino, doccia, sanitari e rubinetterie funzionanti.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, mentre l'impianto idrico sanitario così come l'impianto di riscaldamento sono autonomi con caldaia tradizionale a gas del tipo murale situata nel locale cucina. I terminali sono costituiti da radiatori in ghisa.

E' presente l'impianto di climatizzazione estiva costituito da uno split situato nel locale cucina e la relativa unità esterna posizionata sul balcone dello stesso locale.

Il balcone accessibile dalla cucina, attualmente risulta verandato mediante installazione di infissi in vetro e alluminio, realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo.

Il complesso condominiale è stato costruito in forza di concessione edilizia dell'anno 1966, i locali garage sono stati ricavati al piano terra nell'anno 1972; la struttura portante del complesso condominiale è del tipo intelaiato in travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio; la copertura è a falde con struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi con lattonerie in lamiera; i solai interpiano sono realizzati con struttura in latero-cemento.

L'intero fabbricato esternamente è rivestito con paramento di mattoni a macchina a vista e fasce marcapiano in cemento a vista.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

L'autorimessa è situata al piano terra è dotata di portone in alluminio con apertura ad anta; l'accesso carrabile avviene esternamente attraverso la corte comune ma è presente anche un accesso pedonale interno dal corridoio condominiale.

Sono presenti una terrazza e due ripostigli comuni al piano quarto (ultimo) oltre a lavanderia, locale deposito biciclette e ripostiglio al piano terra.

La porzione del fabbricato condominiale ove è posto il cespite oggetto di stima è costituito da nr. 6 unità immobiliari mentre, il complesso

condominiale denominato “Condominio Paola”, è costituito da nr. 4 vani scala corrispondenti ai civici 221, 223, 225 e 227 per un totale di n. 27 unità immobiliari.

Il fabbricato nel complesso risulta essere in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Ravenna sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato oggetto di perizia:

1. **Permesso n. XX del XX/XX/1966 P.G. XXX del XX/XX/1966,** intestato a ……, per costruzione di fabbricato alloggi nel PEEP di Ravenna (Allegato H);
2. **Abitabilità PG XXX del XX/XX/1967** intestata a ……;
3. **Permesso n. XXX del XX/XX/1972 P.G. XXX del XX/XX/1972,** intestato a ……;
4. **Autorizzazione n. XXX del XX/XX/1984 P.G. XXX del XX/XX/1984,** intestato a ……, per ampliamento balconi (Allegato K);
5. **Autorizzazione n. XXX del XX/XX/1994 P.G. XXX del XX/XX/1994,** intestato a ……, per installazione di soletta di copertura in balconi all’ultimo piano (Allegato L);
6. **Certificato di fine lavori del XX/XX/1995** intestato a …… (Allegato M);

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Il cespite è parte del condominio denominato "Condominio Paola", il cui amministratore condominiale risulta essere il Ragioniere …….

Sul bene oggetto di pignoramento risulta la proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento alle spese comuni e/o condominiali, si fa riferimento alla documentazione ricevuta dall'Amministratore Condominiale ……. in data 07 febbraio 2020 (Allegato N).

Il preventivo approvato per l'esercizio ordinario in corso con periodo dal 01 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020 consta in euro 649,06, mentre l'esercizio ordinario precedente con periodo dal 01 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019 consta in euro 675,16. Il totale delle spese condominiali insolute maturate nell'esercizio in corso e nell'esercizio precedente somma euro 927,00.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto è identificata dal RUE2 vigente del Comune di Ravenna ricompresa all'interno dello Spazio urbano, come "Città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere (*Art.VIII.6.9 - ..... In tali zone, definite sature, non possono essere modificati gli assetti planivolumetrici esistenti e l'organizzazione e gli usi degli spazi aperti*)".

Agli atti presenti presso l'archivio edile del Comune di Ravenna è depositato il Certificato di Agibilità del XX-XX-1967 P.G. XXX.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano le seguenti difformità:

- Il balcone verandato (chiuso con vetrata) come meglio individuato nella planimetria catastale, risulta regolare come semplice balcone non verandato; ne consegue che gli attuali infissi dovranno essere rimossi e tramite pratica di Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi della L. 15/2013 e s.m.i., potranno essere installati nuovi infissi con apertura "a pacchetto".
- Nel garage al piano terra, sia rispetto alla planimetria depositata presso il Comune di Ravenna e sia rispetto a quella depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, si rileva una errata rappresentazione grafica della parete divisoria confinante con altro garage. Tale traslazione si rileva come realizzata certamente all'epoca della realizzazione dei garage, quindi, essendo trascorsi più di 10 anni dalla data di ultimazione delle stesse, potranno essere regolarizzate tramite pratica di Comunicazione di prescrizione abusi minori di cui all'art. XII.1.4 del RUE.

Sono emerse alcune difformità anche relativamente alle parte comuni, nello specifico:

- I due ripostigli comuni al piano quarto, sia rispetto alla planimetria depositata presso il Comune di Ravenna e sia rispetto a quella depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, presentano

alcune difformità interne.

- Il locale ad uso comune come individuato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, a seguito di sopralluogo, risulta essere ad uso privato; detto locale è ricavato in ambiente a destinazione d'uso ripostiglio come individuato nella planimetria depositata presso il Comune di Ravenna e allegata al Permesso P.G. 26516/72 del 18/02/1972 (Allegato J);
- Il locale ad uso comune e il locale biciclette comune, come individuati nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, a seguito di sopralluogo, corrispondono a livello dimensionale allo stato dei luoghi, a differenza della rappresentazione grafica presente nella planimetria depositata presso il Comune di Ravenna e allegata al Permesso P.G. XXX del XX/XX/1972 (Allegato J).

Le difformità riscontrate nelle parti comuni, si rilevano come realizzate certamente all'epoca della realizzazione del condominio, quindi, essendo trascorsi più di 10 anni dalla data di ultimazione delle stesse, potranno essere regolarizzate tramite pratica di Comunicazione di prescrizione abusi minori di cui all'art. XII.1.4 del RUE.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Appartamento ca. mq 84,00 al 100%	ca. mq	84,00
Balcone lato strada ca. mq 5,40 al 50%	ca. mq	2,70

Balcone lato interno ca. mq 3,80 al 50%	ca. mq	1,90	
Garage ca. mq 14,00 al 60%	ca. mq	8,40	
Quota parti comuni civ. 223 percentuale di incidenza	ca. mq	15,80	
Quota parti comuni corte sub. 1 al 3%	ca. mq	3,60	
Totale superficie commerciale	**ca. mq**	**116,40**	

* * *

STIMA DEL BENE

Come già riportato, il bene oggetto di stima consiste in porzione di complesso condominiale ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Ravenna in via Tomaso Gulli n° 223 e precisamente trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e due balconi, con annessa autorimessa al piano terra, oltre alla proporzionale comproprietà delle parti comuni e condominiali tali per legge e per destinazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE …….. € 119.000,00

(euro centodiciannovemila /00)

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

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche intrinseche del bene, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, pertanto si ritiene opportuno non applicare nessun deprezzamento.

  Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore

VALORE COMMERCIALE RIDOTTO DELL'INTERO BENE

.....€ 101.150,00

(euro centounomilacentocinquanta /00)

VALORE COMMERCIALE RIDOTTO DEL 50% DEL BENE

.....€ 50.575,00

(euro cinquantamilacinquecentosettantacinque /00)

- Relativamente alla vendita della quota di ½ della piena proprietà e non dell'intero bene, con conseguente riduzione del numero di potenziali acquirenti, verrà applicata una detrazione del 15%.

VALORE COMMERCIALE RIDOTTO DEL 50% DEL BENE

BASE D'ASTA.....€ 43.000,00

(euro quarantatremila /00)

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

Con Osservanza

Ravenna, 27/02/2020

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Gessica Pezzi

Allegati:

A. Documentazione fotografica
B. Visure Catasto Fabbricati
C. Visura Catasto Terreni
D. Estratto di mappa
E. Elaborato planimetrico
F. Planimetria catastale sub. 33
G. Planimetria catastale sub. 34
H. Concessione XX PG XXX del XX-XX-1966
I. Abitabilità PG XXX del XX-XX-1967
J. Autorizzazione XX PG XX del XX-XX-1972
K. Autorizzazione XX PG XXX del XX-XX-1984
L. Autorizzazione XX PG XXX del XX-XX-1994
M. Comunicazione di fine lavori del XX-XX-1995
N. XXXXXXXXXXXXXXXX