

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. PAOLO GILOTTA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 171/2018 R.G.E.I.

promosso da:

[REDACTED]

contro:

con intervento di:

[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 04/12/2018 nominava lo scrivente ing. Paolo Melandri con studio in Faenza (RA) via Canal Grande 44/22, Esperto per la Valutazione dei Beni Pignorati, il quale provvedeva al giuramento in data 18/12/2018 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari .

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i 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 operazioni peritali, da concertare 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 corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*



3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risulterà 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;*
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 allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;***
5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*
7. *riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, contratto di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari 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 giudiziari 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, 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, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistico, di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc) che resteranno a carico dell'acquirente;*
9. *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
11. *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;*
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 esistono procedure amministrativa e sanzionatorie;*



14. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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 è 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 380/2001, specificando orientativamente il costo del 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 NCEU, provveda a redigere, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa, 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 forfettaria 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 e 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 di acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani..), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*
- 21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche 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 a 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 avere preso visione dei documenti catastali ed ipocatastali agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni con sopralluoghi del **06/03/2019** e del **22/03/2019**, dopo avere effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervia, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ravenna, redige la presente relazione descrittivo-estimativa e per una migliore leggibilità della stessa la suddivide nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI/DIVISIBILITA' IN LOTTI

Per ogni lotto formato:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA/REGOLARITA' EDILIZIA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE



- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Ravenna il 26/06/2018 agli artt. 10944/7023, è stata pignorata **la piena proprietà (1/1)** dei seguenti immobili, a favore di **** (c.f. e p. IVA ****)

Catasto Fabbricati del **Comune di Cervia** beni in proprietà esclusiva a:

“**”** (c.f. e p. IVA ****) con sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7, in seguito a cambio di denominazione sociale e sede di **“*****”** (c.f. e p. IVA ****) con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017.

Risulta tuttora **non presentata** la voltura catastale con relativo cambio di intestatario dei beni oggetto di cespite pignorato, così identificati:

- 1) Foglio 26 Part. 2706 sub. 1, cat. A/2, cl. 3, 4 vani, RCE 557.77, via G. Cimabue n. 6, piano T;
- 2) Foglio 26 Part. 2706 sub. 2, cat. A/2, cl. 3, 3.5 vani, RCE 488.05, via G. Cimabue n. 6/A, piano T;
- 3) Foglio 26 Part. 2706 sub. 3, cat. A/2, cl. 3, 4.5 vani, RCE 627,50, via G. Cimabue n. 6/B, piano T-1-2;
- 4) Foglio 26 Part. 2706 sub. 4, cat. A/2, cl. 3, 3.5 vani, RCE 488.05, via G. Cimabue n. 6/C, piano T;
- 5) Foglio 26 Part. 2706 sub. 5, cat. A/2, cl. 3, 4 vani, RCE 557.77, via Giotto n. 9, piano T;
- 6) Foglio 26 Part. 2706 sub. 6, cat. A/2, cl. 3, 3.5 vani, RCE 488.05, via Giotto n. 9/A, piani T-1-2
- 7) Foglio 26 Part. 2706 sub. 7, cat. A/2, cl. 3, 3.5 vani, RCE 488.05, via Giotto n. 9/B, piani T-1-2;
- 8) Foglio 26 Part. 2706 sub. 8, cat. A/2, cl. 3, 3.5 vani, RCE 488.05, via Giotto n. 9/C, piani T-1-2;
- 9) Foglio 26 Part. 2706 sub. 9, cat. A/2, cl. 3, 3.5 vani, RCE 488.05, via Giotto n. 9/D, piani T-1-2;



- 10) Foglio 26 Part. 2706 sub. 10, cat. C/6, cl. 1, 22 mq., RCE 99.99 via G. Cimabue, piano T;
- 11) Foglio 26 Part. 2706 sub. 11, cat. C/6, cl. 2, 14 mq., RCE 74.47, via G. Cimabue, piano S1;
- 12) Foglio 26 Part. 2706 sub. 12, cat. C/6, cl. 2, 14 mq., RCE 74.47, via G. Cimabue, piano S1;
- 13) Foglio 26 Part. 2706 sub. 13, cat. C/6, cl. 2, 12 mq., RCE 63.83, via G. Cimabue, piano S1;
- 14) Foglio 26 Part. 2706 sub. 14, cat. C/6, cl. 2, 12 mq., RCE 63.83, via G. Cimabue, piano S1;
- 15) Foglio 26 Part. 2706 sub. 15, cat. C/6, cl. 2, 12 mq., RCE 63.83, via G. Cimabue, piano S1;
- 16) Foglio 26 Part. 2706 sub. 16, cat. C/6, cl. 2, 12 mq., RCE 63.83, via G. Cimabue, piano S1;
- 17) Foglio 26 Part. 2706 sub. 17, cat. C/6, cl. 2, 12 mq., RCE 63.83, via G. Cimabue, piano S1;
- 18) Foglio 26 Part. 2706 sub. 18, cat. C/6, cl. 2, 12 mq., RCE 63.83, via G. Cimabue, piano S1;
- 19) Foglio 26 Part. 2706 sub. 19, cat. C/6, cl. 2, 12 mq., RCE 63.83, via G. Cimabue, piano S1;

Si fa notare che dall'atto di pignoramento la società cui sono catastalmente intestati, per mancata volturazione, i beni oggetto di esecuzione è denominata "*****" mentre in visura per soggetto catastale, allegata alla presente, la denominazione è "*****".

L'atto di pignoramento, trascritto in data 26/06/2018, è stato inoltrato a "*****" in quanto in quella data era già stata effettuata la modifica della denominazione sociale.

Il sottoscritto ha eseguito una visura storica per soggetto, in cui viene evidenziato che il cespite pignorato era intestato (in proprietà 1/1) a "*****" con sede in Quattro Castella (RE) dal 25/03/2011 al 27/12/2016, data nella quale entrano in carico (proprietà 1/1) a "*****" cui sono tuttora catastalmente intestati.

Si fa inoltre presente che i numeri civici relativi agli accessi dalla via Giotto sono stati rilevati tutti mutati, in particolare i numeri 9 – 9A - 9B – 9C – 9/D sono stati sostituiti dai numeri 19 – 17 – 15 – 13 – 11.

DIVISIBILITA' IN LOTTI



Trattandosi di unità immobiliari ad uso abitativo dotate di autonoma funzionalità e redditività, si ritiene opportuno, anche ai fini di una migliore vendibilità dei beni, formare più lotti.

In particolare ogni lotto sarà costituito da una unità abitativa e da un posto auto assegnato ad uso esclusivo, ad eccezione di un caso in cui saranno assegnati ad una delle unità abitative due posti auto, essendo questi numericamente maggiori di una unità rispetto alla unità abitativa.

I lotti formati vengono così suddivisi ai fini della stima di valore:

LOTTO 1:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 1

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 10

LOTTO 2:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 2

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 11

LOTTO 3:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 3

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 12

LOTTO 4:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 4

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 13

LOTTO 5:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 5

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 14

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 19

LOTTO 6:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 6

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 15

LOTTO 7:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 7

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 16

LOTTO 8:

Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 8

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 17

LOTTO 9:



Unità abitativa: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 9

Posto auto: Fg. 26 P.IIa 2706 sub. 18

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE LOTTI FORMATI

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:
Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata volturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “****” (c.f. e p. IVA ****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.1, Cat. A/2, Classe 3, vani 4, Sup. Cat. 72 mq, RC € 557.77, via Cimabue n. 6, piano T, (abitazione)
- 2) Particella 2706, sub. 10, Cat. C/6, Classe 1, Sup. Cat. 22 mq, RC € 99.99, via Cimabue, piano T, (posto auto scoperto)

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all’ultima planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all’Agenzia del Territorio del 25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall’atto di pignoramento.

Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L’unità abitativa confina su un lato con corte a suo uso esclusivo, su un lato con porzione di corte di altra u.i. e corte a suo uso esclusivo, su un lato con terrazzo e porzione abitativa di altra u.i. e su un lato con porzione abitativa di altra u.i. e rampa di accesso all’interrato. Sotto l’unità abitativa vi è il piano interrato con localizzazione di posti auto coperti e al piano superiore vi è altra u.i. ad uso abitativo.



PROPRIETA'

I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di ****, già “****”, società esecutata (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7 e p.IVA ****, capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per € 1.050.000,00 (unmilione e cinquantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “**** (c.f. e p. IVA ****)” con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “****” (c.f. e p. IVA ****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via Lombardia n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'/VINCOLI

Parti comuni: dall'elaborato planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 11-12-13-14-15-16-17-18-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte) mentre con i subb. 5-7-8-9 ha in comune il B.C.N.C. identificato con sub. 21 (corte).

Servitu'/Vincoli: dall'atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da **** “*parte venditrice assicura la piena disponibilità e l'assoluta libertà dell'immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..*” ed in particolare “*con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l'arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora ****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora **** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul*



*confine della proprietà della signora ****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora **** nei confronti di **** e ****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE

La “****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra ****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa **** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra **** e volturato all’**** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.

Alla sig.ra **** l’immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell’acquisto l’**** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL’ACQUISTO DEL BENE

L’esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI



Vedi relazione notarile depositata in atti.

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **26/04/2019** ma non sono emerse, a carico degli esecutati e del bene pignorato, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra ***** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per "Costruzione di Edificio Residenziale" in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a ***** a "*****" con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. ***** in qualità di legale rappresentante di "*****" in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per "variante a P.C. 56 del 10/01/2008" ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. *****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. *****, in data 14/04/2011.
- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da "*****" in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l'avvio di procedimento ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa ***** ed il tecnico progettista che "l'impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa" e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il



certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell'art. 22 comma 6 LR 31/2002 (in allegati).

Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L'elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt'oggi, **l'ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia** per l'unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di locazione n. 4384 Serie 3T stipulato il 08/06/2017 e registrato il 25/07/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – DPFC UT Forlì (allegata l'interrogazione all'Agenzia delle Entrate).

Si tratta di locazione agevolata ad uso abitativo (legge 431/98) con efficacia dal 01/07/2017 al 30/06/2025 con corrispettivo di € 2.400,00/annui.

Di tale contratto non è stato possibile, da parte di addetto dell'Agenzia delle Entrate, eseguirne copia, in quanto probabilmente non allegato il testo alla registrazione, pertanto alla presente viene allegata unicamente l'interrogazione rilasciatami.

2) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e “*MASTER s.r.l.*” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull'intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che *“le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita”* e *“detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno”*.

Il sottoscritto sottolinea come all'Agenzia delle Entrate di Forlì, dove è registrato il contratto locativo di cui al punto 1, non sia stata data comunicazione di risoluzione del



contratto in essere; pertanto pare che a tutt'oggi il lotto sia assoggettato a due contratti locativi contemporaneamente.

Quindi potrebbe rendersi necessaria una risoluzione tardiva del contratto locativo, di cui al punto 1, al 12/02/2018 data in cui è stato stipulato nuovo contratto di locazione ultranovennale, soprattutto in virtù del fatto che i locatari registrati sono differenti (per contratto di cui al punto 1 si tratta di privato con c.f. **** e per contratto di cui al punto 2 la società “****”)

Si sottolinea comunque che entrambi i contratti locativi sono stati registrati in data anteriore (25/07/2017 e 13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANOVENNALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune).

Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti)



per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE

Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente ed è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.



I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile con comando a distanza; questo posto auto, scoperto, risulta quello associato al presente lotto.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.

Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra non è servita da impianto di sollevamento (ascensore o elevatore) ma



unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in buone condizioni manutentive e conservative

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a posto auto scoperto ed il tutto è situato al piano T con accesso indipendente all'abitazione dalla via Cimabue.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 47; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; il posto auto, dotato di barra ad apertura automatizzata, è di superficie di circa mq 22 con pavimentazione in autobloccante semipermeabile.

L'unità è composta da soggiorno/pranzo (mq 21.60 circa), piccolo disimpegno, due camere da letto (denominate in elaborati di progetto letto 1 e letto 2) una di mq 14.15 e una di mq 9.30 e bagno (con superficie di circa mq 4.10); l'accesso all'unità avviene tramite ampio balcone (come denominato in elaborato di progetto) con superficie di circa mq 18.10.

Le finitura all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita delle costruzione, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;
- Porte interne delle camere in legno a scriccio scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo, water, bidet e box doccia;
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;



- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 1 risulta essere in Classe Energetica “D”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, non sono emerse difformità plano-altimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

Pur tuttavia si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RICONTRATI: questa difformità, a parere del sottoscritto, può rientrare nelle “tolleranze di cantiere”, ai sensi dell’art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative sulle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all’unità immobiliare non comporta modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell’attività edilizia come richiamata dall’art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza detta difformità interessa un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale



aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tale difformità non viola alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 58.80 di superficie ad uso abitazione;
- Terrazzo: circa mq. 18.10 pari a mq 4.50 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: mq 47.00 pari a mq 4.20 di superficie ragguagliata;
- Posto auto scoperto: mq 22.00 pari a mq. 5.50 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 73.00** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo e il 25% della superficie del posto auto scoperto.

STIMA DEL BENE

Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto scoperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Cimabue n. 6.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia "*B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE*" riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq 3.000,00/4.300,00



Il che si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell'edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore unitario di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: nessun deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI: considerando che l'immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l'art. 2923 del c.c. sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all'acquirente**, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.

Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione**.

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che **"le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e**



ammodernamento di cui necessita”; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all’attualità non stimabili.

E’ parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate o dall’Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, **di conteggiare un deprezzamento del 25% del valore del bene considerato libero.**

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all’assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore lotto: mq. 73.00 x €/mq 4.000,00	€ 292.000,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	€ 0,00
• Detrazioni per stato d’uso e manutenzione	€ 0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	€ 73.000,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€ 0,00
	Restano € 219.000,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- € 32.850,00
	Restano € 186.150,00

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 186.000,00 (centottantaseimila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, per comune di



Cervia fascia “B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE” , riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 73,00 x €/mq/mese 9.00 = € 657,00 approssimabili a **€ 660,00 €/mese** (seicentosessanta/00)

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

delle abitazioni 3-4 vani (min/max): €/mq 600,00/1.000,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 186.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:

CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE **€/mese 660,00**

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata volturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “*****” (c.f. e p. IVA ****)



Foglio 26

1) Particella 2706, sub.2, Cat. A/2, Classe 3, vani 3.5, Sup. Cat. 72 mq, RC € 488.05, via Cimabue n. 6/A, piano T, (abitazione);

2) Particella 2706, sub. 11, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 16 mq, RC € 74.47, via Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all'ultima planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all'Agenzia del Territorio del 25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.

Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L'unità abitativa confina su un lato con corte a suo uso esclusivo, su un lato con corte di altra u.i., su un lato con altra u.i. e rampa di accesso all'interrato e su un lato con altra u.i.. Sotto l'unità abitativa vi è il piano interrato con localizzazione di posti auto coperti e al piano superiore vi è altra u.i. ad uso abitativo.

PROPRIETA'

I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di *****, già *****, società eseguita (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7 e p.IVA ***** , capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per € 1.050.000,00 (unmilionequantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società ***** (c.f. e p. IVA *****) con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in ***** (c.f. e p. IVA *****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'/VINCOLI

Parti comuni: dall'elaborato planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-12-13-



14-15-16-17-18-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte).

Servitu'/Vincoli: dall'atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da **** *“parte venditrice assicura la piena disponibilità e l'assoluta libertà dell'immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..”* ed in particolare *“con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l'arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora ****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora **** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora ****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora **** nei confronti di **** e ****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE

La “****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. ****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa **** di San Polo d'Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P.



Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra **** e volturato all'**** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.

Alla sig.ra **** l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell'acquisto l'**** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **26/04/2019** ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra **** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per "*Costruzione di Edificio Residenziale*" in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a **** a "****" con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. **** in qualità di legale rappresentante di "****" in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per



“variante a P.C. 56 del 10/01/2008” ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;

- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. *****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. *****, in data 14/04/2011.
- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da “*****” in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l’avvio di procedimento ai sensi dell’art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa l’***** ed il tecnico progettista che “*l’impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa*” e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell’art. 22 comma 6 LR 31/2002 (in allegati).

Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L’elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt’oggi, l’ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia per l’unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. ***** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra “*****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. ***** e “*****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. ***** (in allegati).

In questo caso la locazione verte sull’intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.



Si evince dal contratto che *“le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell’attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita” e “detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno”.*

Si sottolinea comunque che il contratto locativo è stato registrato in data anteriore (13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANOVENNALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune).

Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.



Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE

Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.



Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.

Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra **non è servita da impianto di sollevamento** (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).



Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a posto auto coperto ed il tutto è situato al piano S1-T con accesso indipendente all'abitazione dalla via Cimabue.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 36; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; il posto auto, situato al piano primo sottostrada, non è fisicamente delimitato ma dagli elaborati di progetto si evince che deve avere dimensioni di m. 5.50 x 2.50 per una superficie totale di mq 13.75.

L'unità è composta da soggiorno/pranzo (mq 21.85), locale di servizio (con superficie di mq 8.00 circa e quindi non presenta requisiti di abitabilità ai sensi del DM 05/07/1975), piccolo disimpegno, una camera da letto doppia (con superficie di mq 14.70 circa) e bagno (con superficie di circa mq. 4.10); l'accesso all'unità avviene tramite ampio balcone (come denominato in elaborato di progetto balcone 1) con superficie di circa mq 26.60, vi è inoltre nel lato retro un ulteriore balcone (denominato in elaborato di progetto balcone 2) con superficie di circa mq 20.20.

L'altezza dell'unità immobiliare è stata rilevata m. 2.70 in accordo con gli elaborati di progetto.

Si segnala che il balcone che dà accesso all'unità immobiliare non è fisicamente separato dal balcone adiacente in uso ad altra u.i.

Le finitura all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita delle costruzioni, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;
- Porte interne delle camere in legno a scrigno scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo, water, bidet e box doccia;



- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 2 risulta essere in Classe Energetica “D”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

1) Si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.

2) Il posto auto nel piano interrato risulta tamponato con pareti in cartongesso a formare una sorta di deposito.

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI: la difformità 1, a parere del sottoscritto, può rientrare nelle “tolleranze di cantiere”, ai sensi dell’art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all’unità immobiliare non comporta modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di



legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell'attività edilizia come richiamata dall'art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza detta difformità interessa un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tale difformità non viola alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

La difformità 2 andrà invece demolita al fine di rendere fruibile il posto auto coperto; si stima una spesa di rimozione e smaltimento della parete in cartongesso di **€ 400,00.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 58.40 di superficie ad uso abitazione;
- Balcone 1: circa mq. 26.60 pari a mq. 6.65 di superficie ragguagliata;
- Balcone 2: circa mq. 20.20 pari a mq. 5.05 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: circa mq 36,00 pari a mq 4.00 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto: circa mq 13.75 pari a mq. 4.80 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 78.90** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE

Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto coperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Cimabue n. 6/A.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in



argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia “B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE” riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall’Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell’edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene eseguibile con spesa stimata di **€ 400,00**.

DEPREZZAMENTO PER STATO D’USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell’immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l’immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l’art. 2923 del c.c. sancisce l’opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all’acquirente**, l’aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l’art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora “il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”**.



Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione**.

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che “ le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita”; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore lotto: mq. 78.90 x €/mq 4.000,00	€ 315.600,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- € 400,00
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- € 78.900,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€ <u>0,00</u>
	Restano € 236.300,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- € <u>35.445,00</u>
	Restano € 200.855,00



VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 201.000,00 (duecentounomila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 78.90 x €/mq/mese 9.00 = € 710.10 approssimabili a **€ 710,00 €/mese** (settecentodieci/00).

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

delle abitazioni 3-4 vani (min/max): €/mq 600,00/1.000,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 201.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:

CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE **€/mese 710,00**

LOTTO 3



IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E
QUANTO PIGNORATO
CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:
Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata
voluturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “*****” (c.f. e p. IVA ****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.3, Cat. A/2, Classe 3, vani 4.5, Sup. Cat. 78 mq, RC € 627.50, via
Cimabue n. 6/B, piano T-1-2, (abitazione);
- 2) Particella 2706, sub. 12, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 16 mq, RC € 74.47, via
Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all’ultima
planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all’Agenzia del Territorio del
25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, sono state riscontrate difformità che non vanno
ad incidere sulla valutazione della consistenza e rendita.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall’atto di pignoramento.

Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L’unità abitativa confina su due lati con altre u.i. ad uso abitativo, e sui restanti due lati
con balconi/terrazzi ad essa annessi.

Sotto l’unità abitativa vi è altra u.i. ad uso abitativo mentre sopra vi è il coperto.

PROPRIETA’

I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di “*****”, già “*****”, società
esecutata (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7 e p.IVA
****, capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per €
1.050.000,00 (unmilionequantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio
Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di
Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “***** (c.f. e p. IVA ****)” con sede in
Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia



in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “****” (c.f. e p. IVA ****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’/VINCOLI

Parti comuni: dall’elaborato planimetrico estratto dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-11-13-14-15-16-17-18-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte).

Servitu’/Vincoli: dall’atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da IMMOBILIARE VIA DEI CAPPUCINI s.r.l. *“parte venditrice assicura la piena disponibilità e l’assoluta libertà dell’immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..”* ed in particolare *“con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l’arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora ****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora **** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora ****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora **** nei confronti di **** e ****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”*.

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE



1) PROVENIENZA DEL BENE

La “****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. ****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa **** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra **** e volturato all’**** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.

Alla sig.ra **** l’immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell’acquisto l’**** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL’ACQUISTO DEL BENE

L’esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.

E’ stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **26/04/2019** ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA



Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra **** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per “Costruzione di Edificio Residenziale” in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a **** a “****” con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. **** in qualità di legale rappresentante di “****” in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per “variante a P.C. 56 del 10/01/2008” ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. ****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. ****, in data 14/04/2011.
- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da “****” in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l'avvio di procedimento ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa **** ed il tecnico progettista che “*l'impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa*” e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il **certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell'art. 22 comma 6 LR 31/2002** (in allegati).

Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L'elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt'oggi, **l'ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia** per l'unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull'intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che *“le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita” e “detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno”.*

Si sottolinea comunque che il contratto locativo è stato registrato in data anteriore (13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANOVENNALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune).

Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.



Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE

Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.



Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.

Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è



garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra **non è servita da impianto di sollevamento** (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a posto auto coperto ed il tutto è situato al piano S1-1-2 con accesso indipendente all'abitazione dalla via Cimabue.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 16; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; il posto auto, situato al piano primo sottostrada, non è fisicamente delimitato ma dagli elaborati di progetto si evince che deve avere dimensioni di m. 5.50 x 2.50 per una superficie totale di mq 13.75.

L'appartamento è dislocato ai piani 1 e 2 dell'edificio, con accesso da scala esterna, non coperta, ad uso esclusivo ubicata in corte sempre ad uso esclusivo.

L'unità è composta da soggiorno (mq 21.60 circa), cucina abitabile (mq 9.10), bagno con antibagno (mq 4.75 circa) e due balconi al piano 1; mentre al piano 2 si trovano la camera da letto (mq 13.65), un bagno (mq 1.70 circa), un terrazzo ed un ulteriore balcone.

Il bagno al piano 2 è dotato di lavabo, bidet e water, quindi non completo ai sensi del DM 05/07/1975 ma l'unità rimane comunque un bagno completo al piano primo.

L'accesso all'unità avviene, al piano primo, tramite balcone (come denominato in elaborato di progetto balcone 2) collegato alla scala esterna con superficie di circa mq 11.60, vi è inoltre nel retro un ulteriore balcone (denominato in elaborato di progetto balcone 1) con superficie di circa mq 9.20.

Il balcone al piano secondo, con accesso dalla camera da letto, è di ampia metratura, mq 36, e dotato di struttura a pergolato in legno senza alcun tipo di copertura; sempre con accesso dalla camera da letto e nel retro dell'edificio si trova un ulteriore terrazzo di superficie di mq 7.70 circa.



I due piani sono collegati con scala in arredo con struttura in acciaio e pedate in legno con larghezza cm 100.

Le altezze di entrambi i piani sono state rilevate in m. 2.70 in accordo con gli elaborati di progetto.

Le finitura all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita delle costruzione, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti piano primo in ceramica;
- Pavimento piano secondo in legno;
- Pavimento del terrazzo in gres;
- Porte interne delle camere in legno a scrigno scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno completo al piano primo rivestito in ceramica con lavabo, water, bidet e box doccia;
- Bagno al piano secondo con lavabo, bidet e water;
- Scala di collegamento piani in arredo con montante in metallo e pedate in legno larghezza m. 1.00;
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all'epoca vigente dall'ing.*



Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe "D" e i subalterni 8 e 9 sono di classe "C"..", pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 3 risulta essere in Classe Energetica "D"; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l'ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse piccole difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt'oggi rappresentano lo stato legittimo dell'immobile.

Si segnala che:

- 1) la porta di accesso all'unità immobiliare, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10;
- 2) il divisorio tra bagno ed antibagno al piano primo è stato rimosso creando un ambiente unico;
- 3) il bagno al piano secondo che era di dimensioni di progetto 1.30x1.10 m è stato aumentato in profondità assumendo le dimensioni di m. 1.30x1.30; questo comporta che la camera da letto che attualmente ha superficie di 14.03 mq, quindi ad uso doppio secondo i dettami del DM 05/07/1975, si riduca di superficie pur mantenendo i connotati di camera da letto (letto uso singolo).

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI: le difformità 1 e 3, a parere del sottoscritto, possono rientrare nelle "tolleranze di cantiere", ai sensi dell'art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all'unità immobiliare così come la modifica in profondità del bagno non comportano modifiche dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell'attività edilizia come richiamata dall'art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza dette difformità interessano un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di



controllo; in pratica tali difformità non violano alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

La difformità 2 deve essere ripristinata in quanto il bagno non deve essere direttamente confinato con il soggiorno ma vi deve essere una spazio di separazione che è appunto rappresentato dall'antibagno al momento non più esistente; si stima per il ripristino una spesa di € 1.000,00.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 61.50 di superficie ad uso abitazione;
- Balcone 1 (P1): circa mq. 9.20 pari a mq. 2.30 di superficie ragguagliata;
- Balcone 2 (P1): circa mq. 11.60 pari a mq. 2.90 di superficie ragguagliata;
- Balcone (P2): circa mq 36.00 pari a mq. 9.00 di superficie ragguagliata;
- Terrazzo (P2): circa mq 7.70 pari a mq. 1.90 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: circa mq 16,00 pari a mq 2.40 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto: circa mq 13.75 pari a mq. 4.80 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 84.80** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE

Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto scoperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Cimabue n. 6/B.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e



considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE" riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell'edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene eseguibile con spesa stimata di **€ 1.000,00**.

DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l'immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l'art. 2923 del c.c. sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all'acquirente**, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.



Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione.**

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che “ le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita”; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, **di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero.**

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore lotto: mq. 84.80 x €/mq 4.000,00	€ 339.200,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- € 1.000,00
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- € 84.800,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€ <u>0,00</u>
	Restano € 253.400,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- € <u>38.010,00</u>
	Restano € 215.390,00



VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 215.000,00 (duecentoquindicimila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 84.80 x €/mq/mese 9.00 = € 763,20 approssimabili a **€ 760,00 €/mese** (settecentosessanta/00)

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

delle abitazioni 3-4 vani (min/max): €/mq 600,00/1.000,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 215.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:

CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE **€/mese 760,00**

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:
Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata
volturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “*****” (c.f. e p. IVA ****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.4, Cat. A/2, Classe 3, vani 3.5, Sup. Cat. 75 mq, RC € 488.05, via
Cimabue n. 6/C, piano T, (abitazione);
- 2) Particella 2706, sub. 13, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 15 mq, RC € 63.83, via
Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all’ultima
planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all’Agenzia del Territorio del
25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità che possano
incidere sulla valutazione della consistenza e rendita.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall’atto di pignoramento.

Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L’unità abitativa confina su un lato con corte a suo uso esclusivo, su un lato con corte di
altra u.i., sui restanti lati con altre u.i.

Sotto l’unità abitativa vi è il piano interrato con localizzazione di posti auto coperti e al
piano superiore vi è altra u.i. ad uso abitativo.

PROPRIETA’

I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di “*****”, già “*****”, società
esecutata (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7 e p.IVA
****, capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per €
1.050.000,00 (unmilionequantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio
Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di
Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “***** (c.f. e p. IVA ****)” con sede in
Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia



in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “****” (c.f. e p. IVA ****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’/VINCOLI

Parti comuni: dall’elaborato planimetrico estratto dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-11-12-14-15-16-17-18-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte).

Servitu’/Vincoli: dall’atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da **** *“parte venditrice assicura la piena disponibilità e l’assoluta libertà dell’immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..”* ed in particolare *“con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l’arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora ****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora **** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora ****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora **** nei confronti di **** e ****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE



La “****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. ****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa **** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra **** e volturato all’**** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.

Alla sig.ra **** l’immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell’acquisto l’**** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL’ACQUISTO DEL BENE

L’esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.

E’ stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **26/04/2019** ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all’immobile oggetto di esecuzione:



- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra **** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per “Costruzione di Edificio Residenziale” in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a **** a “*****” con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. **** in qualità di legale rappresentante di “*****” in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per “variante a P.C. 56 del 10/01/2008” ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. ****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. ****, in data 14/04/2011.
- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da “*****” in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l’avvio di procedimento ai sensi dell’art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa l’**** ed il tecnico progettista che “*l’impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa*” e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell’art. 22 comma 6 LR 31/2002 (in allegati).

Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L’elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt’oggi, l’ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia per l’unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:



1) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull'intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che *“le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita” e “detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno”.*

Si sottolinea comunque che il contratto locativo è stato registrato in data anteriore (13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANOVENNALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune).

Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del



28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE

Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso



rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.

Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.



Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra **non è servita da impianto di sollevamento** (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a posto auto coperto ed il tutto è situato al piano S1-T con accesso indipendente all'abitazione dalla via Cimabue.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 110; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; il posto auto, situato al piano primo sottostrada, non è fisicamente delimitato ma dagli elaborati di progetto si evince che deve avere dimensioni di m. 5.00 x 2.45 per una superficie totale di mq 12.25.

L'unità è composta da soggiorno/pranzo (mq 21.85), locale di servizio (superficie mq 8.00 circa e quindi non presenta requisiti di abitabilità ai sensi del DM 05/07/1975), piccolo disimpegno, una camera da letto doppia (con superficie di mq 14.70 circa) e bagno (superficie mq 4.10 circa); l'accesso all'unità avviene tramite ampio balcone (come denominato in elaborato di progetto balcone 1) con superficie di circa mq 27.30, vi è inoltre nel lato retro un ulteriore balcone (denominato in elaborato di progetto balcone 2) con superficie di circa mq 20.20.

L'altezza dell'unità immobiliare è stata rilevata m. 2.70 in accordo con gli elaborati di progetto.

Si segnala che il balcone che dà accesso all'unità immobiliare non è fisicamente separato dal balcone adiacente in uso ad altra u.i.

Le finiture all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita della costruzione, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;



- Porte interne delle camere in legno a scrigno scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo, water, bidet e box doccia;
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 4 risulta essere in Classe Energetica “D”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

- 1) si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.
- 2) il posto auto al piano interrato risulta attualmente non accessibile in quanto è stata eretta una parete in cartongesso a porzionare l’area di manovra che va a chiudere anche i posti auto individuati dai subb. 13 (associato al lotto) e14.

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI: la difformità 1, a parere del sottoscritto, può rientrare nelle “tolleranze



di cantiere”, ai sensi dell’art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all’unità immobiliare non comporta modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell’attività edilizia come richiamata dall’art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza detta difformità interessa un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tale difformità non viola alcuna previsione imperativa che regola l’attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

La difformità 2 andrà invece demolita al fine di rendere fruibile il posto auto coperto; si stima una spesa di rimozione e smaltimento della parete in cartongesso di **€ 600,00.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 58.40 di superficie ad uso abitazione;
- Balcone 1: circa mq. 27.30 pari a mq. 6.85 di superficie ragguagliata;
- Balcone 2: circa mq. 20.20 pari a mq. 5.05 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: circa mq 110,00 pari a mq 5.45 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto: circa mq 12.25 pari a mq. 4.30 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 80.05** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE



Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto coperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Cimabue n. 6/C.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia “B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE” riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall’Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell’edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene eseguibile con spesa stimata di **€ 600,00.**

DEPREZZAMENTO PER STATO D’USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell’immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l’immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l’art. 2923 del c.c.**



sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all'acquirente, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.

Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione**.

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che "le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita"; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato **sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti**.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, **di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero**.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

- | | |
|--|--------------|
| • Valore lotto: mq. 80.05 x €/mq 4.000,00 | € 320.200,00 |
| • Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica | - € 600,00 |



• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€	0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- €	80.050,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€	<u>0,00</u>
	Restano	€ 239.550,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- €	<u>35.932,50</u>
	Restano	€ 203.617,50

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 204.000,00 (duecentoquattromila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 80.05 x €/mq/mese 9.00 = € 720,45 approssimabili a **€ 720,00 €/mese** (settecentoventi/00).

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

delle abitazioni 3-4 vani (min/max): €/mq 600,00/1.000,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 204.000,00**



E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:

CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE **€/mese 720,00**

LOTTO 5

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata volturazione, a:

“*****” (c.f. e p. IVA *****) ora “*****” (c.f. e p. IVA *****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.5, Cat. A/2, Classe 3, vani 4, Sup. Cat. 74 mq, RC € 557.77, via Giotto n. 9, piano T, (abitazione);
- 2) Particella 2706, sub. 14, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 13 mq, RC € 63.83, via Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);
- 3) Particella 2706, sub. 19, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 13 mq, RC € 63.83, via Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all’ultima planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all’Agenzia del Territorio del 25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall’atto di pignoramento.

Si riscontra tuttavia l’avvenuta variazione di numero civico che risulta al sopralluogo 19 invece che 9 come indicato in atto.

Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L’unità abitativa confina su un lato con corte a suo uso esclusivo, su un lato con corte in uso esclusivo e porzione di corte di altra u.i., su due lati con altra u.i.

Sotto l’unità abitativa vi è il piano interrato con localizzazione di posti auto coperti e al piano superiore vi è altra u.i. ad uso abitativo.



PROPRIETA'

I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di “*****”, già “*****”, società esecutata (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7 e p.IVA 01780570352, capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per € 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “***** (c.f. e p. IVA *****)” con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “*****” (c.f. e p. IVA *****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'/VINCOLI

Parti comuni: dall'elaborato planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-11-12-13-15-16-17-18 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte).

Inoltre ha in comune con i subb. 1-7-8-9 il B.C.N.C. identificato con sub. 21 (corte).

Servitu'/Vincoli: dall'atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da ***** *“parte venditrice assicura la piena disponibilità e l'assoluta libertà dell'immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..”* ed in particolare *“con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l'arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora ***** , con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora ***** la servitù di mantenere nello stato in cui si*



*trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora *****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora ***** nei confronti di ***** e *****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE

La “*****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. *****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa ***** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra ***** e volturato all’***** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.

Alla sig.ra ***** l’immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. ***** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell’acquisto l’***** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL’ACQUISTO DEL BENE

L’esecutato è una società.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data 26/04/2019 ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra ***** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per "Costruzione di Edificio Residenziale" in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a ***** a "*****" con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. ***** in qualità di legale rappresentante di "*****" in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per "variante a P.C. 56 del 10/01/2008" ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. *****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. *****, in data 14/04/2011.
- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da "*****" in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l'avvio di procedimento ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa l'***** ed il tecnico progettista che "l'impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa" e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il



**certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio
assenso ai sensi dell'art. 22 comma 6 LR 31/2002** (in allegati).

Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L'elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt'oggi, **l'ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia** per l'unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di locazione n. 4686 Serie 3T stipulato il 01/06/2017 e registrato il 08/08/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – DPFC UT Forlì (allegato).

Si tratta di locazione di immobile ad uso abitativo con efficacia dal 01/06/2017 al 31/05/2021 con corrispettivo di € 2.400,00/annui.

Il contratto è stato stipulato tra la società “*****” con sede in Roma avente p.IVA e c.f. ***** in persona del proprio legale rappresentante pro tempore sig. ***** e la società “*****” con sede nel comune di Forlì (FC) avente p.IVA e c.f. ***** in persona del proprio legale rappresentante pro tempore sig. *****.

All'art. 1 del contratto si stabilisce che “...*la durata è di anni 4 con decorrenza dal 01/06/2017 al 31/05/2021 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per fine locazione, il contratto è prorogato di ulteriori 4 anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intende adibire l'immobile agli usi o effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge 431/98 ovvero vendere l'immobile..*”

Si legge inoltre che “*alla scadenza del periodo di proroga ciascuna parte ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata..*”

Dall'art. 2 si estrapola che “*il canone (€ 2.400,00 annui) è scontato se paragonato ai prezzi medi di locazione del comune di Cervia in quanto l'immobile è gravato dall'onere del pagamento rateale dei lavori di finitura e di completamento dell'immobile svolti da ***** su commessa del locatore: i suddetti lavori saranno pagati a carico del conduttore e spalmati per l'intera durata della locazione (4 anni)*”.



2) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull'intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che *“le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita” e “detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno”.*

Il sottoscritto sottolinea come all'Agenzia delle Entrate di Forlì, dove è registrato il contratto locativo di cui al punto 1, non sia stata data comunicazione di risoluzione del contratto in essere; pertanto pare che a tutt'oggi il lotto sia assoggettato a due contratti locativi contemporaneamente.

Quindi potrebbe rendersi necessaria una risoluzione tardiva del contratto locativo, di cui al punto 1, al 12/02/2018 data in cui è stato stipulato nuovo contratto di locazione ultrannuale, soprattutto in virtù del fatto che i locatari registrati sono differenti (per contratto di cui al punto 1 si tratta di società “****” e per contratto di cui al punto 2 la società “****”).

Si sottolinea comunque che entrambi i contratti locativi sono stati registrati in data anteriore (08/08/2017 e 13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANNOVALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune).

Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.



VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE



Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.



Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra non è servita da impianto di sollevamento (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a n. 2 posti auto coperti ed il tutto è situato al piano S1-T con accesso indipendente all'abitazione dalla via Giotto.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 67; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; i posti auto, situati al piano primo sottostrada, non sono fisicamente delimitati ma dagli elaborati di progetto si evince che devono avere dimensioni entrambi di m. 5.00 x 2.45 per una superficie totale di mq 12.25.

L'unità è composta da soggiorno/pranzo (mq 21.60), piccolo disimpegno, una camera da letto doppia (con superficie di mq 14.10 circa), una camera da letto singola (con superficie di mq. 9.10) e bagno (superficie mq 4.20 circa); l'accesso all'unità avviene tramite ampio balcone con superficie di circa mq 24.

L'altezza dell'unità immobiliare è stata rilevata m. 2.70 in accordo con gli elaborati di progetto.

Le finitura all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita delle costruzioni, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.



In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;
- Porte interne delle camere in legno a scrigno scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo e box doccia;
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 5 risulta essere in Classe Energetica “D”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

- 1) si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.



2) uno dei posti auto al piano interrato risulta attualmente non accessibile in quanto è stata eretta una parete in cartongesso a porzionare l'area di manovra che va a chiudere anche i posti auto individuati dai subb. 13 e 14 (associato al lotto).

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RICONTRATI: la difformità 1, a parere del sottoscritto, può rientrare nelle “tolleranze di cantiere”, ai sensi dell'art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all'unità immobiliare non comporta modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell'attività edilizia come richiamata dall'art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza detta difformità interessa un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tale difformità non viola alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

La difformità 2 andrà invece demolita al fine di rendere fruibile il posto auto coperto; si stima una spesa di rimozione e smaltimento della parete in cartongesso di **€ 600,00.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 58.80 di superficie ad uso abitazione;
- Terrazzo: circa mq. 24 pari a mq 6.00 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: mq 67.00 pari a mq 4.60 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto 1: mq 12.25 pari a mq. 4.30 di superficie ragguagliata.
- Posto auto coperto 2: mq 12.25 pari a mq. 4.30 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 78.00** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie



eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE

Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto coperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Giotto n. 19.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE" riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell'edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene eseguibile con spesa stimata di **€ 600,00**.



DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l'immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l'art. 2923 del c.c. sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all'acquirente**, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.

Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione**.

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che "le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita"; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà



infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore lotto: mq. 78.00 x €/mq 4.000,00	€ 312.000,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- € 600,00
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- € 78.000,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€ <u>0,00</u>
	Restano € 233.400,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- € <u>35.010,00</u>
	Restano € 198.390,00

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 198.000,00 (centonovantottomila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 78.00 x €/mq/mese 9.00 = € 702.00 approssimabili a **€ 700,00 €/mese** (settecento/00).

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:



delle abitazioni 3-4 vani (min/max): €/mq 600,00/1.000,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 198.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:

CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE **€/mese 700,00**

LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata volturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “****” (c.f. e p. IVA ****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.6, Cat. A/2, Classe 3, vani 3.5, Sup. Cat. 73 mq, RC € 488.05, via Giotto n. 9/A, piano T-1-2, (abitazione);
- 2) Particella 2706, sub. 15, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 13 mq, RC € 63.83, via Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all'ultima planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all'Agenzia del Territorio del 25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.

Si riscontra tuttavia l'avvenuta variazione di numero civico che risulta al sopralluogo 17 invece che 9/A come indicato in atto.



Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L'unità abitativa confina su un lato con balcone ad uso esclusivo, su un lato con corte ad uso esclusivo, su due lati con altra u.i.

Sotto l'unità abitativa vi è altra u.i. e sopra si trova il piano sottotetto di medesima u.i. e porzione di sottotetto di altra u.i.

PROPRIETA'

I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di “*****”, già “*****”, società eseguita (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7 e p.IVA ***** , capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per € 1.050.000,00 (unmilionequinquantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “***** (c.f. e p. IVA *****)” con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “*****” (c.f. e p. IVA *****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'/VINCOLI

Parti comuni: dall'elaborato planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-11-12-13-14-16-17-18-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte).

Servitu'/Vincoli: dall'atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da IMMOBILIARE VIA DEI CAPPUCCINI s.r.l. *“parte venditrice assicura la piena disponibilità e l'assoluta libertà dell'immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..”* ed in particolare *“con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l'arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida*



*ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora *****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora ***** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora *****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora ***** nei confronti di ***** e *****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE

La “*****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. *****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa ***** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra ***** e volturato ***** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.



Alla sig.ra **** l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell'acquisto l'**** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data 26/04/2019 ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra **** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per "Costruzione di Edificio Residenziale" in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a **** a "****" con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. **** in qualità di legale rappresentante di "****" in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per "variante a P.C. 56 del 10/01/2008" ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. ****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. ****, in data 14/04/2011.



- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da “*****” in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l’avvio di procedimento ai sensi dell’art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa l’***** ed il tecnico progettista che *“l’impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa”* e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il **certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell’art. 22 comma 6 LR 31/2002** (in allegati).

Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L’elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt’oggi, **l’ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia** per l’unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di locazione n. 6693 Serie 3T stipulato il 30/10/2017 e registrato il 20/11/2017 presso l’Agenzia delle Entrate – DPRA UT Ravenna (allegato).

Si tratta di locazione di immobile ad uso abitativo con efficacia dal 31/10/2017 al 30/10/2021 con corrispettivo di € 2.400,00/annui.

Il contratto è stato stipulato tra la società “*****” con sede in Roma avente p.IVA e c.f. ***** in persona del proprio legale rappresentante pro tempore sig. ***** e la società “*****” con sede nel comune di Reggio Emilia (FC) avente p.IVA e c.f. ***** in persona del proprio legale rappresentante pro tempore sig. *****.

All’art. 1 del contratto si stabilisce che *“...la durata è di anni 4 con decorrenza dal 31/10/2017 al 30/10/2021 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per fine locazione, il contratto è prorogato di ulteriori 4 anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intende adibire l’immobile agli usi o effettuare nello stesso le opere di cui all’art. 3 della legge 431/98 ovvero vendere l’immobile..”*



Si legge inoltre che “*alla scadenza del periodo di proroga ciascuna parte ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata..*”

Dall’art. 2 si estrapola che “*il canone (€ 2.400,00 annui) è scontato se paragonato ai prezzi medi di locazione del comune di Cervia in quanto l’immobile è gravato dall’onere del pagamento rateale dei lavori di finitura e di completamento dell’immobile svolti da **** su commessa del locatore: i suddetti lavori saranno pagati a carico del conduttore e spalmati per l’intera durata della locazione (4 anni)*”.

2) Contratto di Locazione Ultrannovennale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull’intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che “*le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell’attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita*” e “*detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno*”.

Il sottoscritto sottolinea come all’Agenzia delle Entrate di Ravenna, dove è registrato il contratto locativo di cui al punto 1, non sia stata data comunicazione di risoluzione del contratto in essere; pertanto pare che a tutt’oggi il lotto sia assoggettato a due contratti locativi contemporaneamente.

Quindi potrebbe rendersi necessaria una risoluzione tardiva del contratto locativo, di cui al punto 1, al 12/02/2018 data in cui è stato stipulato nuovo contratto di locazione ultrannovennale, soprattutto in virtù del fatto che i locatari registrati sono differenti (per contratto di cui al punto 1 si tratta di società “****” e per contratto di cui al punto 2 la società “****”)

Si sottolinea comunque che entrambi i contratti locativi sono stati registrati in data anteriore (20/11/2017 e 13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANNOVENNALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.



ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune). Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art.



5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.

- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE

Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.



Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.

Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra non è servita da impianto di sollevamento (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a un posto auto coperto ed il tutto è situato al piano S1-1-2 con accesso indipendente all'abitazione dalla via Giotto.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 34; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; il posto auto, situato al piano primo sottostrada, non è fisicamente delimitato ma dagli elaborati di progetto si evince che deve avere dimensioni di m. 5.00 x 2.45 per una superficie totale di mq 12.25.



L'unità, che si disloca fra piano primo e piano sottotetto, è composta al piano primo da soggiorno/pranzo (mq 25.25), piccolo disimpegno, una camera da letto doppia (con superficie di mq 14.15 circa) e bagno (con superficie di mq 4.20 circa); l'accesso all'unità avviene scala esterna, di larghezza m. 1.00, non coperta situata nella corte ad uso esclusivo.

La scala approda ad un piccolo ripiano (che negli elaborati è denominato balcone 1) di circa mq 5.80 di superficie; inoltre l'unità abitativa è dotata di ulteriore balcone (denominato negli elaborati balcone 2), da cui si accede dal soggiorno/pranzo e dalla camera da letto, di circa mq 18.30 di superficie.

I locali sottotetto sono divisi in due ambienti (denominati sottotetto 1 e sottotetto 2 in elaborati grafici di progetto) attraverso pareti in laterizio, e tali ambienti sono dotati di lucernari con oscuramento automatizzato; si accede ai locali dal piano primo tramite una scala in arredo con montante in acciaio e pedate in legno con larghezza di cm 75.

Il sottotetto **non ha requisiti per la trasformazione in spazio abitabile** in quanto le altezze variano da un minimo di m. 0.60 ad una massimo di m. 2.00 (misurati sotto la trave di colmo), le altezze sotto impalcato di copertura vanno aumentate di cm 40 circa.

In totale la superficie di sottotetto **non abitabile** è di circa mq. 30.00. di cui mq. 7.25 con altezza maggiore di m. 1.70.

Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di un bagno completo di sanitari in corrispondenza del sottotetto 2 pur non essendovi l'altezza media prevista per legge (l'altezza va da m. 1.00 a m. 2.40 circa, misurati all'impalcato, con altezza media di m. 1.70).

L'altezza dell'unità immobiliare è stata rilevata m. 2.70 al piano primo in accordo con gli elaborati di progetto.

Le finiture all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita della costruzione, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;
- Pavimento del sottotetto in parquet ligneo;
- Porte interne delle camere in legno a scriccio scorrevoli;



- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Lucernari con sistema di oscuramento automatizzato;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo, water, bidet e box doccia;
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 6 risulta essere in Classe Energetica “D”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

- 1) si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.
- 2) si segnala un abuso di destinazione d’uso, per bagno nel sottotetto non previsto in elaborati.

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RICONTRATI: la difformità 1, a parere del sottoscritto, può rientrare nelle “tolleranze di cantiere”, ai sensi dell’art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate



nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all'unità immobiliare non comporta modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell'attività edilizia come richiamata dall'art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza detta difformità interessa un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tale difformità non viola alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

La difformità 2 andrà invece rimossa in quanto il sottotetto non ha le altezze minime di legge per realizzarvi un bagno; si stima una spesa di rimozione e smaltimento dei sanitari di **€ 1.500,00.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 54.15 di superficie ad uso abitazione;
- Balcone 1: circa mq. 5.80 pari a mq 1.45 di superficie ragguagliata;
- Balcone 2: circa mq 18.30 pari a mq 4.55 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: mq 34.00 pari a mq 3.95 di superficie ragguagliata;
- Sottotetto non abitabile: mq 30.00 pari a mq 7.50 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto: mq 12.25 pari a mq. 4.30 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 75.90** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo, il 25% per la superficie di sottotetto non abitabile con altezza minima minore di m. 1.50 e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE



Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto coperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Giotto n. 17.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia “B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE” riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall’Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell’edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene eseguibile con spesa stimata di **€ 1.500,00.**

DEPREZZAMENTO PER STATO D’USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell’immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l’immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l’art. 2923 del c.c.**



sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all'acquirente, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.

Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione**.

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che "*le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita*"; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato **sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti**.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, **di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero**.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

- Valore lotto: mq. 75.90 x €/mq 4.000,00 **€ 303.600,00**
- Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica **- € 1.500,00**



• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€	0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- €	75.900,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€	<u>0,00</u>
	Restano	€ 226.200,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- €	<u>33.930,00</u>
	Restano	€ 192.270,00

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 192.000,00 (centonovantaduemila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 75.90 x €/mq/mese 9.00 = € 683.10 approssimabili a **€ 680,00 €/mese** (seicentottanta/00).

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

delle abitazioni 3-4 vani (min/max): €/mq 600,00/1.000,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 192.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:



CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE

€/mese 680,00

LOTTO 7

IDENTIFICAZIONE CATASTALE CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:
Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata
volturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “****” (c.f. e p. IVA ****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.7, Cat. A/2, Classe 3, vani 3.5, Sup. Cat. 66 mq, RC € 488.05, via
Giotto n. 9/B, piano T-1-2, (abitazione);
- 2) Particella 2706, sub. 16, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 13 mq, RC € 63.83, via
Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all’ultima
planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all’Agenzia del Territorio del
25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, sono state riscontrate difformità al piano
sottotetto.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall’atto di pignoramento.

**Si riscontra tuttavia l’avvenuta variazione di numero civico che risulta al
sopralluogo 15 invece che 9/B come indicato in atto.**

Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L’unità abitativa confina su un lato con balcone ad uso esclusivo, su tre lati con altra u.i.
Sotto l’unità abitativa vi è altra u.i. e sopra si trova il piano sottotetto di medesima u.i e
porzione di terrazzo di altra u.i.

PROPRIETA’



I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di “****”, già “****”, società eseguita (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7 e p.IVA ****, capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per € 1.050.000,00 (unmilione e cinquantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “**** (c.f. e p. IVA ****)” con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “****” (c.f. e p. IVA ****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’/VINCOLI

Parti comuni: dall’elaborato planimetrico estratto dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-11-12-13-14-15-17-18-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte) mentre con i subb. 1-5-8-9 ha in comune il B.C.N.C. identificato con sub. 21 (corte).

Servitu’/Vincoli: dall’atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da IMMOBILIARE VIA DEI CAPPUCINI s.r.l. *“parte venditrice assicura la piena disponibilità e l’assoluta libertà dell’immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..”* ed in particolare *“con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l’arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora ****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora **** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora ****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia,*



*sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora **** nei confronti di **** e ****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE

La “****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. ****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa **** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra **** e volturato all’**** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.

Alla sig.ra **** l’immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell’acquisto l’****. aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL’ACQUISTO DEL BENE

L’esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.



E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **26/04/2019** ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra ***** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per "Costruzione di Edificio Residenziale" in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a ***** a "*****" con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. ***** in qualità di legale rappresentante di "*****" in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per "variante a P.C. 56 del 10/01/2008" ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. *****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. *****, in data 14/04/2011.
- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da "*****" in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l'avvio di procedimento ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa l'***** ed il tecnico progettista che "l'impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa" e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il **certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell'art. 22 comma 6 LR 31/2002** (in allegati).



Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L'elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt'oggi, **l'ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia** per l'unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra "****" attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e "****" attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull'intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che *"le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita" e "detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno"*.

Si sottolinea comunque che il contratto locativo è stato registrato in data anteriore (13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANNOVALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune).



Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE

Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a



carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.

Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra **non è servita da impianto di sollevamento** (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a un posto auto coperto ed il tutto è situato al piano S1-1-2 con accesso indipendente all'abitazione dalla via Giotto.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 13.30; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; il posto auto, situato al piano primo sottostrada, non è fisicamente delimitato ma dagli elaborati di progetto si evince che deve avere dimensioni di m. 5.00 x 2.48 per una superficie totale di mq 12.40.

L'unità, che si disloca fra piano primo e piano sottotetto, è composta al piano primo da monolocale (mq 31.50), piccolo disimpegno e bagno (con superficie di mq 4.50 circa); l'accesso all'unità avviene con scala esterna, di larghezza m. 1.00, non coperta situata nella corte ad uso esclusivo.

La scala approda ad un piccolo ripiano (che negli elaborati è denominato balcone 1) di circa mq 2.35 di superficie; inoltre l'unità abitativa è dotata di ulteriore balcone (denominato negli elaborati balcone 2), da cui si accede dal monolocale, di circa mq 20.15



di superficie; il balcone 2 è in parte dotato di pergola senza copertura di alcun tipo e non risulta fisicamente separato dal balcone adiacente in uso ad altra u.i.

I locali sottotetto sono divisi in quattro ambienti (denominati sottotetto 1, sottotetto 2, sottotetto 3 e sottotetto 4 in elaborati grafici di progetto) attraverso pareti in laterizio, dotati di lucernari con oscuramento automatizzato; si accede ai locali dal piano primo tramite una scala in arredo con montante in acciaio e pedate in legno con larghezza di cm 75.

Il sottotetto **non ha requisiti per la trasformazione in spazio abitabile** in quanto le altezze variano da un minimo di m. 0.60 ad una massimo di m. 2.40 (misurati sotto la trave di colmo), le altezze sotto impalcato di copertura vanno aumentate di cm 40 circa.

In totale la superficie di sottotetto **non abitabile** è di circa mq. 38.00. di cui mq. 14.15 con altezza maggiore di m. 1.70.

L'altezza dell'unità immobiliare è stata rilevata m. 2.70 al piano primo in accordo con gli elaborati di progetto.

Le finitura all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita delle costruzioni, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;
- Pavimento del sottotetto in parquet ligneo;
- Porte interne delle camere in legno a scrigno scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Lucernari con sistema di oscuramento automatizzato;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo, water, bidet e box doccia;
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;



- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 7 risulta essere in Classe Energetica “D”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

- 1) si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.
- 2) si segnala la formazione di un locale (pare predisposto per adibirlo a bagno) in fronte all’arrivo della scala al piano sottotetto. In particolare, per realizzare tale locale aggiuntivo, è stata utilizzata una porzione di superficie del cavedio con demolizione della parete che divideva il sottotetto dallo stesso cavedio e la realizzazione su altra parete di cavedio di nuovo accesso al locale sottotetto 1. E’ stata inoltre chiusa l’apertura di comunicazione tra sottotetto 3 e sottotetto 4. Anche nel sottotetto 4 sembrano essere stati predisposti gli attacchi per realizzare un bagno ulteriore.

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI: la difformità 1, a parere del sottoscritto, può rientrare nelle “tolleranze di cantiere”, ai sensi dell’art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all’unità immobiliare non comporta modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di



legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell'attività edilizia come richiamata dall'art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza detta difformità interessa un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tale difformità non viola alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

Per la difformità 2 occorrerà prevedere il **ripristino dello stato di progetto** in quanto è stata utilizzata una superficie di cavedio che non era assolutamente associata all'unità immobiliare con modifica delle pareti perimetrali dello stesso cavedio ad uso esclusivo dell'unità; pertanto occorrerà ripristinare le pareti da cm 30 attualmente modificate o demolite e conseguentemente riaprire l'apertura tra sottotetto 3 e sottotetto 4 al fine di ridare accesso a tutti i locali del sottotetto, per tutto ciò si stima una spesa di ripristino di **€ 3.000,00.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 43.50 di superficie ad uso abitazione;
- Balcone 1: circa mq. 2.35 pari a mq 0.60 di superficie ragguagliata;
- Balcone 2: circa mq 20.15 pari a mq 5.05 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: mq 13.30 pari a mq 2.00 di superficie ragguagliata;
- Sottotetto non abitabile: mq 38.00 pari a mq 9.50 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto: mq 12.40 pari a mq. 4.35 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 65.00** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo, il 25% per la superficie di sottotetto non abitabile con altezza minima minore di m. 1.50 e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE



Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto coperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Giotto n. 15.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia “B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE” riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall’Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell’edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene eseguibile con spesa stimata di **€ 3.000,00**.

DEPREZZAMENTO PER STATO D’USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell’immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l’immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l’art. 2923 del c.c.**



sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all'acquirente, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.

Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione**.

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che "*le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita*"; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato **sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti**.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, **di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero**.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

- Valore lotto: mq. 65.00 x €/mq 4.000,00 € 260.000,00
- Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica - € 3.000,00



• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€	0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- €	65.000,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€	<u>0,00</u>
	Restano	€ 192.000,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- €	<u>28.800,00</u>
	Restano	€ 163.200,00

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 163.000,00 (centosessantatremila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 65.00 x €/mq/mese 9.00 = € 585.00 approssimabili a **€ 580,00 €/mese** (cinquecentoottanta/00).

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

delle abitazioni monocali (min/max): €/mq 400,00/600,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 163.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:



CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE

€/mese 580,00

LOTTO 8

IDENTIFICAZIONE CATASTALE CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:
Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata
volturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “****” (c.f. e p. IVA ****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.8, Cat. A/2, Classe 3, vani 3.5, Sup. Cat. 65 mq, RC € 488.05, via
Giotto n. 9/C, piano T-1-2, (abitazione);
- 2) Particella 2706, sub. 17, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 13 mq, RC € 63.83, via
Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all’ultima
planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all’Agenzia del Territorio del
25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, sono state riscontrate difformità al piano
sottotetto.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall’atto di pignoramento.

**Si riscontra tuttavia l’avvenuta variazione di numero civico che risulta al
sopralluogo 13 invece che 9/C come indicato in atto.**

Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L’unità abitativa confina su un lato con balcone ad uso esclusivo, su tre lati con altra u.i.
Sotto l’unità abitativa vi è altra u.i. e sopra si trova il piano sottotetto di medesima
proprietà.

PROPRIETA’



I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di “****”, già “****”, società eseguita (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7 e p.IVA ****, capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per € 1.050.000,00 (unmilione e cinquantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “**** (c.f. e p. IVA ****)” con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “****” (c.f. e p. IVA ****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via **** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’/VINCOLI

Parti comuni: dall’elaborato planimetrico estratto dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-11-12-13-14-15-16-18-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte) mentre con i subb. 1-5-7-9 ha in comune il B.C.N.C. identificato con sub. 21 (corte).

Servitu’/Vincoli: dall’atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da **** “*parte venditrice assicura la piena disponibilità e l’assoluta libertà dell’immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..*” ed in particolare “*con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l’arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti, risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora ****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora **** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora ****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e*



*passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora **** nei confronti di **** e ****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE

La “****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. ****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa **** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra **** e volturato all’**** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.

Alla sig.ra **** l’immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell’acquisto l’**** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL’ACQUISTO DEL BENE

L’esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.



E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data 26/04/2019 ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra ***** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per "Costruzione di Edificio Residenziale" in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a ***** a "*****" con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. ***** in qualità di legale rappresentante di "*****" in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per "variante a P.C. 56 del 10/01/2008" ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. *****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. *****, in data 14/04/2011.
- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da "*****" in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l'avvio di procedimento ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa ***** ed il tecnico progettista che "l'impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa" e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il **certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell'art. 22 comma 6 LR 31/2002** (in allegati).



Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L'elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt'oggi, **l'ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia** per l'unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra "****" attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e "****" attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull'intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che *"le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita" e "detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno"*.

Si sottolinea comunque che il contratto locativo è stato registrato in data anteriore (13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).

Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANOVENNALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune).

Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.



VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE



Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.

Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.



Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra **non è servita da impianto di sollevamento** (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a un posto auto coperto ed il tutto è situato al piano terra con accesso indipendente all'abitazione dalla via Giotto.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 13.30; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone destinate a verde; il posto auto, situato al piano primo sottostrada, non è fisicamente delimitato ma dagli elaborati di progetto si evince che deve avere dimensioni di m. 5.00 x 2.45 per una superficie totale di mq 12.25.

L'unità, che si disloca fra piano primo e piano sottotetto, è composta al piano primo da monolocale (mq 31.30), piccolo disimpegno e bagno (con superficie di mq 4.70 circa); l'accesso all'unità avviene con scala esterna, di larghezza m. 1.00, non coperta situata nella corte ad uso esclusivo.

La scala approda ad un piccolo ripiano (che negli elaborati è denominato balcone 1) di circa mq 2.35 di superficie; inoltre l'unità abitativa è dotata di ulteriore balcone (denominato negli elaborati balcone 2), da cui si accede dal monolocale, di circa mq 20.15 di superficie; il balcone 2 è in parte dotato di pergola senza copertura di alcun tipo e non risulta fisicamente separato dal balcone adiacente in uso ad altra u.i.



I locali sottotetto sono divisi in quattro ambienti (denominati sottotetto 1, sottotetto 2, sottotetto 3 e sottotetto 4 in elaborati grafici di progetto) attraverso pareti in laterizio, dotati di lucernari con oscuramento automatizzato; si accede ai locali dal piano primo tramite una scala in arredo con montante in acciaio e pedate in legno con larghezza di cm 75.

Il sottotetto **non ha requisiti per la trasformazione in spazio abitabile** in quanto le altezze variano da un minimo di m. 0.60 ad una massimo di m. 2.40 (misurati sotto la trave di colmo), le altezze sotto impalcato di copertura vanno aumentate di cm 40 circa.

In totale la superficie di sottotetto **non abitabile** è di circa mq. 38.00. di cui mq. 14.20 con altezza maggiore di m. 1.70.

L'altezza dell'unità immobiliare è stata rilevata m. 2.70 al piano primo in accordo con gli elaborati di progetto.

Le finitura all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita delle costruzioni, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;
- Pavimento del sottotetto in parquet ligneo;
- Porte interne delle camere in legno a scrigno scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Lucernari con sistema di oscuramento automatizzato;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo e box doccia (bagno incompleto in sanitari);
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;



- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 8 risulta essere in Classe Energetica “C”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

- 1) si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.
- 2) si segnala la formazione di un locale (pare predisposto per un bagno) in fronte all’arrivo della scala al piano sottotetto. In particolare, per realizzare tale locale aggiuntivo, è stata utilizzata una porzione di superficie del cavedio con demolizione della parete che divideva il sottotetto dallo stesso cavedio e la realizzazione su altra parete di cavedio di nuovo accesso al locale sottotetto 1. E’ stata inoltre chiusa l’apertura di comunicazione tra sottotetto 3 e sottotetto 4. Anche nel sottotetto 4 sembrano essere stati predisposti gli attacchi per realizzare un bagno ulteriore.
- 3) il bagno risulta attualmente incompleto mancando di water e bidet.

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI: la difformità 1, a parere del sottoscritto, può rientrare nelle “tolleranze di cantiere”, ai sensi dell’art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all’unità immobiliare non comporta modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di



legittimità del titolo edilizio e non comporta nessuna violazione della disciplina dell'attività edilizia come richiamata dall'art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza detta difformità interessa un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tale difformità non viola alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

Per la difformità 2 occorrerà prevedere il **ripristino dello stato di progetto** in quanto è stata utilizzata una superficie di cavedio che non era assolutamente associata all'unità immobiliare con modifica delle pareti perimetrali dello stesso cavedio ad uso esclusivo dell'unità; pertanto occorrerà che ripristinare le pareti da cm 30 attualmente modificate o demolite e conseguentemente riaprire l'apertura tra sottotetto 3 e sottotetto 4 al fine di ridare accesso a tutti i locali del sottotetto, per tutto ciò si stima una spesa di ripristino di **€ 3.000,00.**

Per la difformità 3 occorrerà, da parte dell'acquirente, completare il posizionamento dei sanitari in modo da fornire un bagno completo ai sensi del DM 05/07/1975, con stima di spesa di **€ 1.000,00.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 43.50 di superficie ad uso abitazione;
- Balcone 1: circa mq. 2.35 pari a mq 0.60 di superficie ragguagliata;
- Balcone 2: circa mq 20.15 pari a mq 5.05 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: mq 13.30 pari a mq 2.00 di superficie ragguagliata;
- Sottotetto non abitabile: mq 38.00 pari a mq 9.50 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto: mq 12.25 pari a mq. 4.30 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 64.95** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo, il 25% per la superficie di sottotetto non



abitabile con altezza minima minore di m. 1.50 e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE

Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto coperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Giotto n. 13.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE" riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell'edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come già scritto la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene eseguibile con spesa stimata di **€ 4.000,00**.



DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l'immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l'art. 2923 del c.c. sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al pignoramento all'acquirente**, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.

Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione**.

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che "le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita"; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà



infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore lotto: mq. 64.95 x €/mq 4.000,00	€ 259.800,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- € 4.000,00
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- € 64.950,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€ <u>0,00</u>
Restano	€ 190.850,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- € <u>28.627,50</u>
Restano	€ 162.222,50

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO

€ 162.000,00 (centosessantaduemila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 64.95 x €/mq/mese 9.00 = € 584.55 approssimabili a **€ 580,00 €/mese** (cinquecentottanta/00).

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:



delle abitazioni monolocali (min/max): €/mq 400,00/600,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 162.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:

CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE **€/mese 580,00**

LOTTO 9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

CONFINI

Il bene immobile oggetto di stima, costituente il presente lotto, risulta così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA), beni ancora intestati, per mancata volturazione, a:

“****” (c.f. e p. IVA ****) ora “****” (c.f. e p. IVA ****)

Foglio 26

- 1) Particella 2706, sub.9, Cat. A/2, Classe 3, vani 3.5, Sup. Cat. 72 mq, RC € 488.05, via Giotto n. 9/D, piano T-1-2, (abitazione);
- 2) Particella 2706, sub. 18, Cat. C/6, Classe 2, Sup. Cat. 13 mq, RC € 63.83, via Cimabue, piano S1, (posto auto coperto);

Si segnala che le planimetrie catastali estratte il 08/01/2019 fanno riferimento all'ultima planimetria in atti che si riferisce alla data di presentazione all'Agenzia del Territorio del 25/03/2011 prot. n. RA0038421.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita.

Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.

Si riscontra tuttavia l'avvenuta variazione di numero civico che risulta al sopralluogo 11 invece che 9/D come indicato in atto.



Il lotto è quindi regolarmente censito al C.F.

CONFINI

L'unità abitativa confina su un lato con balcone ad uso esclusivo, su un lato con corte ad uso esclusivo, su due lati con altra u.i.

Sotto l'unità abitativa vi è altra u.i. e sopra si trova il piano sottotetto di medesima proprietà.

PROPRIETA'

I beni costituenti il presente lotto sono in proprietà di “*****”, già “*****”, società eseguita (**quota in proprietà 1/1**) con sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7 e p.IVA ***** , capitale sociale di € 5.000.000,00 (cinque milioni) sottoscritto e versato per € 1.050.000,00 (unmilionequinquantamila), iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con numero di iscrizione e codice fiscale 01780570352 e presso la C.C.I.A.A di Reggio Emilia con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 313312.

Si precisa per corretta informazione che la società “***** (c.f. e p. IVA *****)” con sede in Roma, con delibera in data 18/12/2017, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 03/01/2018 prot. n. 48208/2017, ha modificato la denominazione sociale in “*****” (c.f. e p. IVA *****) trasferendo la sede in Reggio Emilia (RE) via ***** n. 7, società che detiene attualmente i beni in proprietà esclusiva.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'/VINCOLI

Parti comuni: dall'elaborato planimetrico estratto dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (in allegati) si rileva che il lotto ha in comune con i subb. 1-11-12-13-14-15-16-17-19 il B.C.N.C. identificato con sub. 20 (spazio di manovra, rampa, scale e corte) e con i subb. 1-5-7-8 il B.C.N.C. identificato con sub. 21 (corte).

Servitu'/Vincoli: dall'atto di compravendita del 04/03/2008, con estremi sotto più specificamente riportati, si evince che per il lotto con fabbricato acquistato da ***** *“parte venditrice assicura la piena disponibilità e l'assoluta libertà dell'immobile da oneri pregressi, di natura anche fiscale, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da servitù passive anche non apparenti ad eccezione di quanto più oltre specificato..”* ed in particolare *“con riferimento alle tettoie costruite dai confinanti a distanza non regolamentare dal confine di cui la precedente dante causa ha chiesto l'arretramento dal medesimo confine, a mezzo di legale diffida ufficialmente notificata ai relativi confinanti,*



*risulta trascritto atto giudiziario in data 5 febbraio 2005 rep. n. 1683/03, portante acquisizione per usucapione di servitù di mantenimento manufatti, trascritto a Ravenna in data 23.5.2005 ai n.ri 12367 RG e n. 7535 RP, a carico della signora *****, con cui il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa RG 3240/99, dichiara acquisita per usucapione da parte della signora ***** la servitù di mantenere nello stato in cui si trovano i manufatti (garage nel prefabbricato e adiacente tettoia in metallo) posti sul confine della proprietà della signora *****, identificata col foglio 26 mappale 1398 del Catasto Terreni del Comune di Cervia, sentenza depositata in Cancelleria il 22.12.2003 e passata in giudicato dal 5 febbraio 2005. Con sentenza n. 699/04 depositata in data 10 agosto 2004 il Tribunale di Ravenna, nella causa pubblicata al n. 272/99 RG introdotta dalla signora ***** nei confronti di ***** e *****, non ha disposto la demolizione della tettoia in appoggio alla recinzione comune, realizzata dai suddetti confinanti, e non ha disposto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi”.*

PROVENIENZA DEL BENE

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

1) PROVENIENZA DEL BENE

La “*****” è proprietaria del lotto costituito, parte integrante del fabbricato in comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, via Cimabue angolo via Giotto e attualmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 26 Particella 2706, subalterni da 1 a 19.

Il fabbricato è alla stessa pervenuto attraverso acquisto fatto dalla sig.ra. *****, con atto di compravendita (in allegati) a rogito di notaio dott.ssa ***** di San Polo d’Enza in data 04/03/2008 rep. n. 42839/11592 trascritto a Ravenna in data 31/03/2008 al n. 4241 di R.P. Il fabbricato acquistato era già censito al Foglio 26, Particella 1398, subalterni 1 e 2, costruito con Licenza Edilizia n. 190/330 rilasciata dal Comune di Cervia il 25/05/1972 e successiva variante n. 95/144 del 28/03/1974 (non corrispondeva a quello attualmente presente) poi è stato demolito e riedificato in base a Permesso di Costruire n. 56 rilasciato dal Comune di Cervia il 10/01/2008 alla dante causa sig.ra ***** e volturato all’***** con prot. n. 21664 del 22/04/2008.

A seguito di demolizione totale le particelle 1398/1 e 1398/2 sono state soppresse dando origine alla particella 2706 area urbana mq. 931.



Alla sig.ra **** l'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito di notaio dott. **** in data 11/05/1998 rep. n. 6063/2500 trascritto a Ravenna in data 12/05/1998 ai nn. 5859/4119.

Si precisa che al momento dell'acquisto **** aveva sede in Quattro Castella (RE).

2) STATO CIVILE ALL'ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile depositata in atti.

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data 26/04/2019 ma non sono emerse, a carico della società esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Cervia (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia del 10/01/2008 n. 56 prot. n. 1755, in seguito ad istanza presentata da sig.ra **** in data 27/04/2007 pratica 631/2007-509/I per "Costruzione di Edificio Residenziale" in Cervia via Cimabue;
- Voltura del Permesso di Costruire n. 56 rilasciato in data 10/01/2008 intestato a **** a "****" con prot. n. 21664 del 22/04/2008;
- Denuncia di Inizio Attività presentata da sig. **** in qualità di legale rappresentante di "****" in data 29/09/2010 istruttoria n. 890/F prot. n. 49045 per "variante a P.C. 56 del 10/01/2008" ai sensi della lettera j) art. 8 della LR 31/2002;
- Comunicazione di Fine Lavori con data 08/01/2011 inoltrata tardivamente in data 28/06/2011 prot. n. 27808 così come rilevato da verbale di geom. ****, tecnico istruttore incaricato delle verifica della pratica edilizia di agibilità. in data 21/08/2012 e deposito di Certificato di Collaudo, a firma di arch. ****, in data 14/04/2011.



- Domanda per ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità inoltrata da “****” in data 28/06/2011 istruttoria n. 95/A prot. n. 27810. A tale proposito viene comunicato al richiedente con raccomandata r.r. del 22/08/2012 prot. n. 35942 l’avvio di procedimento ai sensi dell’art. 10-bis della Legge 241/90 e ss.mm. ii. in cui si informa l’ **** ed il tecnico progettista che *“l’impossibilità a svolgere sopralluogo di verifica della conformità edilizia di quanto realizzato non permette di rilasciare la certificazione della conformità stessa”* e non essendo pervenute osservazioni al riguardo da parte del richiedente la richiesta è archiviata ed il **certificato di conformità edilizia ed agibilità si ritiene formato per silenzio assenso ai sensi dell’art. 22 comma 6 LR 31/2002** (in allegati).

Sono stati rilevati in deposito agli uffici comunali i certificati di conformità degli impianti delle unità costituenti il lotto.

L’elaborato grafico associato alla D.I.A. del 29/09/2010 istruttoria n. 890/F e prot. n. 49045 rappresenta, a tutt’oggi, **l’ultimo elaborato in atti del Comune di Cervia** per l’unità oggetto di procedura esecutiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da ricerca effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono oggetto di:

1) Contratto di Locazione Ultrannuale stipulato presso studio di notaio dott. **** in data 12/02/2018 rep. n. 590 raccolta n. 3569 registrato in data 13/02/2018 n. 3786 serie 1T, tra “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** e “****” attraverso suo rappresentante pro-tempore sig. **** (in allegati).

In questo caso la locazione **verte sull’intero fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante con durata di anni 20 (venti) e decorrenza dal 12/02/2018 e cessazione al giorno 11/02/2038 con canone locativo stabilito in complessivi € 24.000,00/annui.**

Si evince dal contratto che *“le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver determinato il canone tenendo conto dell’attuale stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di cui necessita”* e *“detto canone verrà pagato in rate annuali anticipate entro il giorno 20 del mese di febbraio di ogni anno”*.

Si sottolinea comunque che il contratto locativo è stato registrato in data anteriore (13/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (26/06/2018).



Il lotto risulta quindi soggetto a LOCAZIONE ULTRANOVENNALE con decorrenza dal 12/02/2018 e scadenza al 11/02/2038.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel fabbricato di cui il lotto è parte integrante non è stato costituito il condominio, in quanto essendo le unità immobiliari che lo compongono tutte appartenenti alla stessa proprietà non vi è obbligo di nomina di amministratore (l'obbligo scatta quando vi sono più di 8 u.i. con proprietari diversi) così come non vi è costituzione automatica di condominio minimo (vi devono essere almeno 2 proprietà diverse con parti in comune). Pertanto non sono presenti oneri condominiali che potrebbero essere posti a carico dell'eventuale acquirente.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Cervia e presso l'Agenzia del Territorio competente non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto, se non il rispetto dei vigenti strumenti urbanistici/edilizi (sostanzialmente il PUG), ed il bene oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sul bene immobile dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche/edilizie del Comune di Cervia (PUG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 in cui sono confluiti PSC e RUE precedentemente adottati); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici/edilizi vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo (anche solo in alcune loro parti) per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni alla data del 26/04/2019 in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;



- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PUG e Piano dell'Arenile vigente come già sopra accennato. L'immobile è inserito in Ambito Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale a Media Densità titolo IV art. 5.10.3 del RUE adottato il 15/06/2017 e modificato per adeguamento alla DGR 922/17 con Delibera C.C. del 19/12/2017 e art. 8.9.3 del PUG approvato con Delibera C.C. n. 70 del 28/11/2017.
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale o da imposizioni di altra natura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

a) ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI IL LOTTO E' PARTE INTEGRANTE

Il lotto costituito è porzione di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale situato in comune di Cervia località Milano Marittima via Cimabue angolo via Giotto in tessuto residenziale a media densità ed ambito urbano a prevalente funzione abitativa e direzionale.

Il fabbricato è di costruzione molto recente in quanto è stato oggetto di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità nel giugno 2011.

Il fabbricato è costituito da n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo, ognuna con ingresso indipendente e con porzione di corte ad uso esclusivo, dislocate n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo e sottotetto; oltre che da piano interrato, da cui si accede sia attraverso rampa carrabile che attraverso due rampe scale, in cui sono individuati catastalmente n. 9 posti auto coperti.

I posti auto nel piano interrato sono censiti in C.F. ma non sono fisicamente individuati in quanto non è presente, al momento del mio sopralluogo, una delimitazione eseguita con verniciatura.

Vi è inoltre un posto auto ubicato al piano stradale, fisicamente delimitato dalla recinzione del fabbricato e del confine adiacente, da cui si accede tramite una sbarra di chiusura apribile a comando a distanza.

I camminamenti e le corti ad uso esclusivo oltre che i camminamenti comuni sono delimitati, rispetto al marciapiede, da una recinzione realizzata con muretti e sovrastante struttura in metallo, intervallata dai cancelli in ferro verniciato di accesso pedonale alle unità immobiliari.



Il fabbricato è con struttura in c.a. portante e tamponamenti in laterizio, così come i solai di piano risultano in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno a semplice orditura e impalcato in tavolato; le pareti esterne sono in parte rivestite da tasselli in pietra naturale cromatizzati ed in parte intonacate e verniciate con tinta chiara.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente attraverso rampe scale con parapetti in ferro verniciato che riprendono lo stesso motivo stilistico delle porzioni di recinzione, così come i parapetti dei balconi/terrazzi.

Il fabbricato si trova in posizione defilata sia rispetto al centro di Milano Marittima che rispetto alla linea di battigia, infatti si è stimato che la distanza dall'arenile è di circa 1 km così come la distanza dal centro della frazione turistica; la zona in cui è insediato è a carattere quasi esclusivamente abitativo con attività commerciali poste non nelle immediate vicinanze.

Essendo l'edificio costruito in epoca molto recente non ha caratteristiche tali da renderla storicamente o architettonicamente rilevante, mentre risulta sicuramente strutturalmente progettato con criteri antisismici in quanto il comune di Cervia è stato classificato zona sismica 2 già dal 1983.

Si fa inoltre notare che l'accesso ai camminamenti che servono le diverse u.i. (in sostanza i cancelli ad uso pedonale che prospettano sul marciapiede) sono sopraelevati, rispetto alla quota degli stessi marciapiede, di ben più di 2 cm (oltre 20 cm) e pertanto alle u.i. non è garantita, senza nuovi interventi volti all'eliminazione del dislivello, l'accessibilità come da DM 236/89 art. 3 comma 3.2.

Si fa altresì notare che la risalita dal piano interrato (dove sono ubicati i posti auto coperti) al piano terra **non è servita da impianto di sollevamento** (ascensore o elevatore) ma unicamente da 2 rampe scale e dalla rampa carrabile, rendendo quindi non soddisfatto il requisito di accessibilità, ai sensi del DM 236/89 art. 3 comma 3.2, delle parti comuni (area di manovra).

Il fabbricato nel suo complesso si presenta esternamente in più che buone condizioni manutentive e conservative.

b) ILLUSTRAZIONE IN DETTAGLIO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

In particolare il lotto pignorato è composto da unità abitativa unita a un posto auto coperto ed il tutto è situato al piano S1-1-2 con accesso indipendente all'abitazione dalla via Giotto.

Il lotto è dotato di corte ad uso esclusivo con superficie di circa mq. 30.00; tale corte risulta in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte lasciata a giardino con zone



destinate a verde; il posto auto, situato al piano primo sottostrada, non è fisicamente delimitato ma dagli elaborati di progetto si evince che deve avere dimensioni di m. 5.00 x 2.48 per una superficie totale di mq 12.40.

L'unità, che si disloca fra piano primo e piano sottotetto, è composta al piano primo da soggiorno/pranzo (mq 25.25 circa), piccolo disimpegno, una camera da letto doppia (con superficie di mq 14.15 circa) e bagno (con superficie di mq 4.20 circa); l'accesso all'unità avviene con scala esterna, di larghezza m. 1.00, non coperta situata nella corte ad uso esclusivo.

La scala approda ad un piccolo ripiano (che negli elaborati è denominato balcone 1) di circa mq 5.80 di superficie; inoltre l'unità abitativa è dotata di ulteriore balcone (denominato negli elaborati balcone 2), da cui si accede dal soggiorno/pranzo e dalla camera da letto, di circa mq 18.30 di superficie.

I locali sottotetto sono divisi in due ambienti (denominati sottotetto 1 e sottotetto 2 in elaborati grafici di progetto) attraverso pareti in laterizio, e tali ambienti sono dotati di lucernari con oscuramento automatizzato; si accede ai locali dal piano primo tramite una scala in arredo con montante in acciaio e pedate in legno con larghezza di cm 75.

Il sottotetto **non ha requisiti per la trasformazione in spazio abitabile** in quanto le altezze variano da un minimo di m. 0.60 ad una massimo di m. 2.00 (misurati sotto la trave di colmo), le altezze sotto impalcato di copertura vanno aumentate di cm 40 circa.

In totale la superficie di sottotetto **non abitabile** è di circa mq. 30.30. di cui mq. 7.25 con altezza maggiore di m. 1.70.

Durante il sopralluogo si è rilevata, in corrispondenza del sottotetto 2, la predisposizione a realizzare un bagno, pur non essendovi l'altezza media prevista per legge (l'altezza va da m. 1.00 a m. 2.40 circa, misurati all'impalcato, con altezza media di m. 1.70).

L'altezza dell'unità immobiliare è stata rilevata m. 2.70 al piano primo in accordo con gli elaborati di progetto.

Le finitura all'interno dell'appartamento risultano in più che buone condizioni conservative, come ci si aspettava viste la breve vita delle costruzione, e comunque non sono state rilevate significative macchie da umido/infiltrazione, muffe o segnali di degrado generalizzato evidente.

In particolare sono state riscontrate:

- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni in ceramica;
- Pavimento del terrazzo in gres;



- Pavimento del sottotetto in parquet ligneo;
- Porte interne delle camere in legno a scriccio scorrevoli;
- Finestre e porte finestre con telai in legno pressato e vetro camera;
- Sistema oscurante in tapparelle di PVC;
- Lucernari con sistema di oscuramento automatizzato;
- Porta di ingresso blindata;
- Bagno rivestito in ceramica con lavabo e box doccia (bagno incompleto);
- Impianto elettrico sottotraccia con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA ;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in acciaio con conformità depositata insieme alla richiesta di CCEA e caldaia a metano posta in terrazzo esterno;
- Impianto citofonico: presente;
- Impianto di condizionamento: non presente ma predisposto;
- Impianto antifurto: presente.

Da contratto di locazione ultranovennale si estrapola che “ *il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, nove attestati di certificazione energetica relativi agli appartamenti in oggetto, redatti in conformità alla normativa all’epoca vigente dall’ing. Andrea Galassi in data 5 luglio per i subalterni da 1 a 7 compreso e 6 luglio per i subalterni 7 e 8 (si presume un refuso del notaio e che volesse scrivere 8 e 9), dai quali emerge che i subalterni da 1 a 7 sono di classe “D” e i subalterni 8 e 9 sono di classe “C”, pertanto il nostro lotto identificato dal subalterno 9 risulta essere in Classe Energetica “C”; il sottoscritto non è però riuscito ad entrare in possesso del documento originale.*

VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI: dal sopralluoghi effettuati il 06/03/2019 e il 22/03/2019 e con l’ausilio della documentazione estratta dal Comune dopo accesso agli atti, sono emerse difformità planimetriche rispetto agli elaborati conservati agli archivi del Comune di Cervia che a tutt’oggi rappresentano lo stato legittimo dell’immobile.

- 1) si segnala che la porta di accesso all’unità, che nei disegni risulta quotata in altezza m. 2.40, è stata rilevata in altezza m. 2.10.
- 2) si segnala la realizzazione di una piccola parete divisoria nel sottotetto 2.

SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RICONTRATI: le difformità 1 e 2, a parere del sottoscritto, possono rientrare nelle



“tolleranze di cantiere”, ai sensi dell’art. 19-bis comma 1-bis della LR 19/2008, così come indicate nella circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna il 05/06/2018 in merito alle indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive.

Infatti la modifica in altezza del vano porta di accesso all’unità immobiliare così come la realizzazione di tramezzo nel sottotetto non comportno modifica dei parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e non comportano nessuna violazione della disciplina dell’attività edilizia come richiamata dall’art. 9 comma 3 della LR 15/2013.

In sostanza dette difformità interessano un elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere rappresentato con diverse caratteristiche, senza che tale aspetto costituisca oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo; in pratica tali difformità non violano alcuna previsione imperativa che regola l’attività edilizia e di conseguenza **non viene considerata difformità oggetto di pratica in sanatoria.**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

- Appartamento: circa mq 54.15 di superficie ad uso abitazione;
- Balcone 1: circa mq. 5.80 pari a mq 1.45 di superficie ragguagliata;
- Balcone 2: circa mq 18.30 pari a mq 4.55 di superficie ragguagliata;
- Corte di appartamento: mq 34.00 pari a mq 3.95 di superficie ragguagliata;
- Sottotetto non abitabile: mq 30.00 pari a mq 7.50 di superficie ragguagliata;
- Posto auto coperto: mq 12.40 pari a mq. 4.35 di superficie ragguagliata.

Totale consistenza: **mq 75.95** circa

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 15% della superficie della corte di appartamento fino a mq 25 e il 2% per la superficie eccedente, il 25% per la superficie di terrazzo, il 25% per la superficie di sottotetto non abitabile con altezza minima minore di m. 1.50 e il 35% della superficie del posto auto coperto.

STIMA DEL BENE



Come già scritto in precedenza trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione con posto auto coperto, facente parte di un edificio sito in comune di Cervia località Milano Marittima, via Giotto n. 11.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuta considerazione dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della sua posizione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di potere valutare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stimati a misura e considerando quanto riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, comune di Cervia per fascia “B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE” riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq
3.000,00/4.300,00

Il che si allinea con quanto riportato dall’Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili nuove o completamente ristrutturate (min/max): €/mq
3.000,00/4.000,00

Nel caso in esame, considerata la recente costruzione e il più che buono stato conservativo del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la posizione dell’edificio e i prezzi sopra riportati, il sottoscritto ritiene equo applicare il valore di **€ 4.000,00** (quattromila/00)

DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: nessun deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER STATO D’USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell’immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI: considerando che l’immobile è gravato dalla registrazione di un contratto locativo ultranovennale con decorso dal 12/02/2018 e che **l’art. 2923 del c.c. sancisce l’opponibilità della locazione di un immobile con data certa anteriore al**



pignoramento all'acquirente, l'aggiudicatario è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (esecutato) **seppure entro i limiti stabiliti dallo stesso art. 2923 del c.c.**

Occorre precisare che secondo l'art. 2923 comma 3 del c.c. **le locazioni in corso non sono opponibili qualora "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"**.

Nel caso in esame la locazione ultranovennale non riguarda specificamente l'immobile oggetto di stima ma tutto il cespite pignorato di cui il nostro immobile è porzione, pertanto il **canone annuale inserito in contratto (€ 24.000,00/annue) comprende complessivamente le 9 unità abitative + 10 posti auto oggetto di esecuzione.**

All'art. 4 del contratto di locazione ultranovennale (in allegati) si legge che "*le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di avere determinato il canone tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento di cui necessita*"; lavori di ristrutturazione e ammodernamento non dettagliatamente specificati e quindi all'attualità non stimabili.

E' parere del sottoscritto che il canone complessivo sopra riportato sia sottostimato rispetto alle quotazioni di locazione ricavabili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate o dall'Osservatorio Immobiliare 2018 della provincia di Ravenna, come si può vedere dai valori locativi proposti dal sottoscritto per i singoli lotti.

Considerando comunque che il lotto è oggetto di contratto di locazione ultranovennale con decorrenza dal febbraio 2018 si ritiene, ai fini della stima, di conteggiare una detrazione del 25% del valore del bene considerato libero.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nulla rilevato.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore finale, così come indicato in incarico affidatomi.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore lotto: mq. 75.95 x €/mq 4.000,00	€ 303.800,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	€ 0,00
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00



• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri (25%)	- € 75.950,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	<u>€ 0,00</u>
Restano	€ 227.850,00
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15%)	- <u>€ 34.177,50</u>
Restano	€ 193.672,50

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO
€ 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

VALUTAZIONE CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata, nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2017, per comune di Cervia fascia "B5/centrale/CERVIA RETROBALNEARE", riportante i seguenti valori locativi:

- Abitazione di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 8.80/12.60

Con ciò, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ogni altra caratteristica influente sulla stima, oltre che il periodo locativo si deve pensare distribuito sull'intero anno solare:

- Abitazione **€/mq/mese 9.00**

Da cui si ricava il seguente canone mensile applicabile al lotto:

Canone di locazione immobile: mq. 75.95 x €/mq/mese 9.00 = € 683,55 approssimabili a **€ 680,00 €/mese** (seicentottanta/00).

Il valore si allinea con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare 2018 – Prezzi di Ravenna e Provincia riportante i prezzi:

delle abitazioni 3-4 vani (min/max): €/mq 600,00/1.000,00

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è risultato che il valore dell'immobile da inserire nel bando risulta:

VALORE IMMOBILE DA INSERIRE IN BANDO **€ 194.000,00**

E il canone di locazione allo stesso applicabile risulta:

CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE **€/mese 680,00**



Con Osservanza
Faenza, 30/04/2019

Il CTU
(Ing. Paolo Melandri)
(documento con firma digitale)

Allegati:

- Foto lotto 1
- Foto lotto 2
- Foto lotto 3
- Foto lotto 4
- Foto lotto 5
- Foto lotto 6
- Foto lotto 7
- Foto lotto 8
- Foto lotto 9
- Foto fabbricato e rimessa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie lotto 1
- Planimetrie lotto 2
- Planimetrie lotto 3
- Planimetrie lotto 4
- Planimetrie lotto 5
- Planimetrie lotto 6
- Planimetrie lotto 7
- Planimetrie lotto 8
- Planimetrie lotto 9
- Visura per soggetto
- Contratto locazione ultranovennale
- Contratto locazione lotto 5
- Contratto locazione lotto 6
- Interrogazione Agenzia Entrate contratto locazione lotto 1
- Atto di compravendita



- Domanda per Certificato Conformità Edilizia e Agibilità
- Titolo edilizio stato legittimo

