

# **TRIBUNALE CIVILE DI XXXXXX**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 192/2020**

**Promossa da**

**XXXXX XXX XXXX X.X.X.**

**contro**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXX XXXX**

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**G.E. Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx**

**C.T.U. Arch. xxxxxxxx xxxxxxxx**

**TRIBUNALE CIVILE DI XXXXXXXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. xxxxxxxx xxxxxxxx**

\* \* \*

**N. XXX/XXXX**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

**Udienza**

PROCEDENTE: **xxxxx xxx xxxx x.x.x.** (Avv. xxxxxxx xxxxxxx)

**xx/xx/xxxx**

contro

**Ore xx.xx**

ESECUTATO: **xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx x xxxxx xxxxx**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. xxxxxxx xxxxxxx, in data xx.xx.xxxx, tramite apposito Decreto ricevuto via PEC in data xx.xx.xxxx, nominava lo scrivente arch. xxxxxxx xxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxx xxx xxxxxxx x'xxxx xx, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (da 1 a 28):

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto, trascritto 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. 507, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;*
  5. *prenda visione ed 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 sofferirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*
  7. *riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale 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-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti*

- di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*
- 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 indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;*
  - 12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene pignorato, ove quello precedente avesse perso 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 le caratteristiche della zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;*
  - 14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
  - 15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà*

- ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C. F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;*
  - 17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;*
  - 18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima di 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 di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);*
  - 19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;*
  - 20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);*
  - 21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad*

*evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle etc.;*

- 22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
- 23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
- 26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- 27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso "L'ALLEGATO "A" ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*
- 28. Provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo PEC (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 o CDU.*

Lo scrivente, dopo l'accettazione dell'incarico con giuramento di rito avvenuto con invio telematico in data xx.xx.xxxxx, prendeva visione della relazione notarile e della documentazione agli atti, e iniziava il reperimento della documentazione tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di xxxxxxx, i servizi demografici del Comune di

xxxxxxx , l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), l'archivio notarile di xxxxxxx.

Dopo il reperimento della documentazione necessaria per poter effettuare il sopralluogo in sito nell'immobile pignorato, inviava raccomandata A.R indirizzata agli esecutati in data xx.xx.xxxx fissando il sopralluogo in data xx.xx.xxxx alle ore xx.xx. (raccomandata ritornata al mittente in data xx.xx.xxxx per compiuta giacenza).

Alla data fissata per il sopralluogo, con la presenza del Custode nominato Dott. xxxxxxx xxxxxx xxxxx, non è stato possibile rinvenire la presenza dell'esecutato, né di persone sue rappresentanti e di conseguenza non è stato possibile accedere all'immobile. All'interno della cassetta della posta, il Custode nominato provvedeva a lasciare una busta contenente la comunicazione dell'avvenuto tentativo di accesso con comunicazione che si sarebbe effettuato un nuovo accesso in data xx.xx.xxxx alle ore xx.xx.

Il sottoscritto CTU provvedeva quindi in data xx.xx.xxxx a depositare al Giudice dell'Esecuzione dott. xxxxxxx xxxxxxx, una richiesta di proroga termini di consegna della relazione che il Giudice autorizzava sino al xx.xx.xxxx con comunicazione ricevuta via PEC in data xx.xx.xxxx.

Anche alla seconda data fissata del xx.xx.xxxx ore xx.xx per l'accesso all'immobile alla presenza del Custode e del sottoscritto CTU non è stato possibile rinvenire la presenza dell'esecutato, né di persone sue rappresentanti e di conseguenza non è stato possibile accedere all'immobile.

In data xx.xx.xxxx ricevevo dal Custode nominato l'accoglimento dell'istanza di accesso forzoso all'immobile, autorizzato dal Giudice dott. xxxxxxx xxxxxxx , in data xx.xx.xxxx.

In data xx.xx.xxxx avveniva l'accesso all'immobile con la presenza dell'avv. xxxxxx xxxxxxx delegata dal Custode dott. xxxxxxx xxxxxx xxxxx , e del sottoscritto CTU per le rilevazioni del caso. Al sopralluogo era presente anche il sig. xxxxxx xxxxxxx xxxxxx (esecutato) che consentiva di visionare l'immobile per le rilevazioni del caso. Molti dei locali di servizio risultavano inaccessibili

poiché colmi di beni mobili e altro e quindi non rilevabili. Al termine del sopralluogo veniva redatto un verbale da parte dell'avv. xxxxxxxx xxxxxxxx , firmato dai presenti.

In data xx.xx.xxxx ricevevo comunicazione tramite Pec del decreto emesso dal Giudice dott. xxxxxxxx xxxxxxxx in data xx.xx.xxxx con il quale letta la relazione del Custode nominato depositata in data xx.xx.xxxx da cui è emerso:

“Dalla verifica dello stato dei luoghi anche secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, l'immobile (ad uso abitativo) è apparso in condizioni di manutenzione e conservazione per nulla buone, con l'impianto di riscaldamento non funzionante e l'impianto elettrico non a norma. Inoltre i locali di servizio non erano accessibili poiché colmi di beni mobili ed altro”,

disponeva la comparizione delle parti davanti a se per l'audizione del debitore anticipata in data xx.xx.xxxx alle ore xx.xx invece che xx.xx.xxxx ad ore xx.xx.

Di seguito la risposta ai quesiti come da incarico ricevuto.

\* \* \*

### **PREMESSA**

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



- STATO CIVILE ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- IDONEITA' ALL'USO
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI
- ALLEGATI

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

- **Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di xxxxxxxx e Trascritto a xxxxxxxx **art.xxx/XX.XX.XXXX (atto giudiziario Uff. Giud. Trib. xx del xx.xx.xxxx rep.xxx)**

a favore xxxxx xxx xxxx x.x.x. sede xxxx c.f.: xxxxxxxxxxxxxx

a carico xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx x xxxxx xxxx

gravante su quota ½ ciascuno in regime di comunione dei beni su immobili in Comune di xxxxxxxx via xxxxxxxxxxxx xx distinti al Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana xx, Foglio xxx particella xx sub x, Z.C. 3, cat. C/6, classe 2, mq. 17, rendita € 53,71;
- Sez. Urbana xx, Foglio xxx particella xx sub x, Z.C. 3, cat. A/4, classe 2, mq. 59, rendita € 162,68;
- Sez. Urbana xx, Foglio xxx particella xx sub x, Z.C. 3, cat. C/2, classe 2, mq. 38, rendita € 90,90;

Va rilevato dal sottoscritto CTU che l'indirizzo esatto dell'immobile risulta via xxx xxxxx xxxxxxxx n. xx e non xxx xxxxxxxxxx xx.

\* \* \*

### **PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Trattasi del pignoramento dell'intera proprietà del bene.

\* \* \*

### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

In funzione delle caratteristiche del bene il sottoscritto CTU ritiene opportuna la **vendita in unico lotto.**

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Il compendio immobiliare in oggetto e costituito dall' intera proprietà di immobile residenziale composto da alloggio al piano terra con corte annessa oltre ad autorimessa e locali di servizio ad uso prevalente ripostigli posti in corpo staccato dal precedente. L'edificio è situato in località xxxxxxx (xx) in xxx xxx xxxxx xxxxxxxx n. xx, a distanza di circa km x dalla città di xxxxxxx.

Dalla verifica dello stato di fatto (che risulta difforme dallo stato autorizzato come desumibile dal successivo punto INDAGINE AMMINISTRATIVA) si evince quanto segue:

Abitazione al piano terra: di un edificio in muratura a due livelli in aderenza ad altri, con soprastante porzione di immobile di altra proprietà, costituita da un vano soggiorno/pranzo di mq. 19 circa, due stanze da letto direttamente collegate al locale suddetto (ricavate in assenza di autorizzazione con la creazione di un tramezzo nella unica stanza autorizzata), un bagno ed un piccolo vano adibito a cottura, (ottenuta anch'essa in assenza di autorizzazione con l'apertura di una porta sul vano soggiorno e la trasformazione di un ripostiglio precedentemente collegato con l'esterno) collegati con il soggiorno. Fanno parte dell'abitazione anche un vano centrale termica accessibile dall'esterno.

Autorimessa e servizi: in corpo staccato ad un piano fuori terra con struttura in muratura portante ed in aderenza su di un lato, ad un edificio di altra proprietà, costituito da un vano autorimessa ed una serie di ambienti disposti a pettine alcuni dei quali collegati tra loro destinati prevalentemente a ripostigli.

**Superficie reale** del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

Alloggio P.T°: mq. 64,86

Autorimessa P.T. e servizi mq. 53,87

Corti esterne (in proprietà) mq. 162

**Superficie commerciale** del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

Alloggio P.T°: mq. 64,86 x 100%= mq. 64,86

Autorimessa P.T. e servizi mq. 53,87 x 50%= mq. 26,93

Corti esterne(in proprietà) mq. 162 x10%= mq. 16,20

---

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 118,72

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

a) Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX (v. allegato 4)

Intestazione attuale dell'immobile:

1. **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ) natx in xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx. Diritto di proprietà per 3/6 in regime di comunione dei beni con xxxxx xxxx;

2. **XXXXX XXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ) natx in xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx Diritto di proprietà per 3/6 in regime di comunione dei beni con xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx;

- Sez. Urb. xx foglio xxx, Particella xx, **sub x** – Z.C. 3 - Categoria C/6 – Classe 2 –

- Consistenza 16 mq – Rendita euro 53,71 – xxx xxxxxxxxxx n. xx Piano x;
- Sez. Urb. xx foglio xxx, Particella xx, **sub x** – Z.C. 3 - Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale mq. 59 – Rendita euro 162,68 – xxx xxxxxxxxxx n.xx - Piano T;
  - Sez. Urb. xx foglio xxx, Particella xx, **sub x** – Z.C. 3 - Categoria C/2 –Classe 2 – Consistenza 32 mq – Superficie catastale totale mq. 38 – Rendita euro 90,90 –xxx xxxxxxxxxx n.xx - Piano T;

b) Catasto Terreni del Comune di xxxxxxx

relativamente all' area coperta su cui insistono i fabbricati e scoperta degli stessi (comprensiva anche dell'area confinate non in proprietà), al foglio xxx Particella xx Ente Urbano di superficie mq. xxx

\* \* \*

**CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI**

La planimetrie catastali estratte dal sottoscritto CTU al Catasto Fabbricati, in data xx.xx.xxxx (v. allegato 4) non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi, in quanto come riportato precedentemente, in sede di verifica sul posto dell'immobile pignorato, si sono riscontrate delle difformità fisiche e/o geometriche con lo stato autorizzato, che verranno successivamente meglio descritte al punto INDAGINE AMMINISTRATIVA. Tali differenze sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa catastale (Circolare n. 2 del XX.XX.XXXX Prot.XXXXX) e necessitano la presentazione (a carico dell'aggiudicatario) di nuove planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all'Agenzia delle Entrate.

Di questi costi se ne terrà conto in sede di valutazione del bene.

Nella ripresentazione delle nuove planimetrie dovrà inoltre essere corretto l'indirizzo dell'immobile riportato in visura in quanto viene indicato xxx xxxxxxxxxx n.xx mentre l'indirizzo corretto risulta

xxx xxx xxxxx xxxxxxx n. xx. Inoltre il sub x (autorimessa) risulta in visura al piano 1, mentre in realtà è al piano Terra.

\* \* \*

### **CONFINI**

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcune potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, e che per l'immobile in oggetto esiste agli atti l'Elaborato Planimetrico prot. n. 000xxxxxx del xx.xx.xxxx dal quale si desume quanto segue:

- il sub x della particella xx (abitazione) e la relativa corte sub xx confinano a sud con ragioni del sub x (alloggio di altra proprietà), a nord con ragioni del mappale xxx, ad est con ragioni del mappale xx, ad ovest con ragioni del mappale xx e xx;
- il sub x della particella xx (autorimessa) ed i servizi in corpo staccato (sub xx) assieme alla corte sub xx comune anche al sub x confinano a sud con ragioni del sub x (alloggio di altra proprietà), a nord con ragioni del mappale xxx, ad est con ragioni del mappale xx, ad ovest con ragioni del mappale xx e xx;.

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

#### **PIGNORATO**

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di Pignoramento del Tribunale di xxxxxxx emesso dal Tribunale di xxxxxxx e Trascritto a xxxxxxx all'art.xxx/xx.xx.xxxx.

Dalla consultazione dell'atto di pignoramento immobiliare e della certificazione notarile si rileva che gli immobili gravati risultano al civico n.xx, mentre dall'atto di acquisto risultano al civico n.xx.

Il Mappale xx sub xx Bcnc (corte ai sub x-xx v. allegato 4) non risulta pignorato.

\* \* \*

#### **PROPRIETÀ**

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati da un punto di vista catastale da visura effettuata in data xx.xx.xxxx (v. allegato 4) a:

- **xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx ) natx in xxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx. Diritto di proprietà per 3/6 in regime di comunione dei beni con xxxxx xxxx;
- **xxxxxx xxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx) natx in xxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx. Diritto di proprietà per 3/6 in regime di comunione dei beni con xxxxxxx xxxxxxx xxxxxx;

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale della Dott.ssx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx (notaio in xxxxxxxx) datata xx.xx.xxxx, redatta su incarico del precedente ed allegata agli atti del procedimento ed alla presente relazione (v. allegato 1), la proprietà veniva indicata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del xx.xx.xxxx Rep. n. xxxxxx Raccolta n. xxxxx del notaio xxxxxxxx xxxxx con sede in xxxxxxx) registrato ivi il xx.xx.xxxx al n.xxx e trascritto il xx.xx.xxxx art.xxxx la proprietà veniva individuata analogamente.

\* \* \*

### **STATO CIVILE ESECUTATO**

Da Certificato di Residenza e di Stato di famiglia reperito dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxx data XX.XX.XXXX (v. allegato 2) si evince che:

- **xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx** risulta nato il xx/xx/xxxx a xxxxx xxxxxx (xxx) abitante in xxx xxx xxxxx xxxxxxx n. xx località xxxxxxx-xxxxxx (xx) ed è residente dal xx.xx.xxxx per ricomparsa pratica n. xxxx/xxxx. Risulta iscritta nell'anagrafe della popolazione residente la seguente famiglia abitante in località xxxxxxx via xxx xxxxx xxxxxxx n. xx: **xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx** coniugatx con **xxxxxx xxxxx**;
- **xxxxxx xxxxx** nata il xx/xx/xxxx a xxxxx (xxx) abitante in via xxxxxxx xxxxx n.xxx p.x int x. E' immigrata da xxxxxxx il xx.xx.xxxx prat. N. xxxx/xxx. Risulta iscritta nell'anagrafe della

popolazione residente la seguente famiglia abitante in xxxxxxxx via xxxxx xxxxxxxx n. xxx p.x  
int x: **xxxxx xxxx** coniugata **con xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx** ; **xxxxxxxx xxxxxxxx**  
**xxxxxxxxx** natx a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx nubile, **xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx** natx a  
xxxxxxx il xx.xx.xxxx Celibe; **xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx** natx a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx  
celibe; **xxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx** natx a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx celibe.

\* \* \*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxx nell'immobile  
oggetto di procedura risulta residente il xxx. xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx natx il xx/xx/xxxx a xxxxxxx xxxxxxx  
(xxx).

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta apparentemente disabitato anche se l'esecutato xxx.  
xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx dichiara di abitarci saltuariamente.

Secondo le informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di xxxxxxxx non risultano registrati  
contratti di locazione in corso presso l'Ufficio di Ravenna, relativi agli esecutati in oggetto.

Ai fini della procedura l'immobile risulta da liberarsi al Decreto di Trasferimento.

\* \* \*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Dalla lettura dell'atto provenienza del bene del notaio xxxxxxxxxx xxxxx con sede in xxxxxxx,  
registrato ivi il xx.xx.xxxx al n.xxx e trascritto il xx.xx.xxxx art.xxxxx (v. allegato 8) si rileva quanto  
segue:

*“Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come competono  
alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per  
i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché  
da ipoteche. La compravendita è convenuta a corpo con tutti i diritti, ragioni, azioni, accensioni e  
pertinenze, servitù attive e o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle*

espressamente convenute con il presente atto. [...]

\* \* \*

### **VINCOLI** (quesiti 4-8-9-11)

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

In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, del Comune di xxxxxxxx classifica l'area in cui si trova l'immobile, come segue (v. allegato 10 estratto di RUE Comune di xxxxxxxx e Norme Tecniche di Attuazione sotto riportate):

#### Elaborato: RUE 2

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 -

Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra

Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

- *Tessuti edilizi (Art. VIII.6.4)*

#### **[Art. VIII.6.4] Tessuti edilizi**

1. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf medio d'isolato**, indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e lo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e nel rispetto dell'**H** consentita. In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 10,00.

\* \* \*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene risulta pervenuto a xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx xxxx in forza di atto di vendita del notaio xxxxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxxxx registrato ivi il xx.xx.xxxx al n.xxx e trascritto il xx.xx.xxxx art.xxxx (v. allegato 8).

\* \* \*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate di xxxxxxxx in data xx.xx.xxxx, risultano quale aggiornamento del Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale ai sensi della L. n. 302/1998 redatta dal Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxagli atti ( v.



allegato 1) con validità fino al xx.xx.xxxx, fermo restando quindi quanto già rilevato in detto certificazione, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (v. allegato 3 ispezioni ipotecarie), relative agli immobili:

Comune di Ravenna censiti Catasto Fabbricati Sez. Urb. xx foglio xxx, Particella xx, **sub x, x, xx**:

#### ISCRIZIONI

**Non vi sono** aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

#### TRASCRIZIONI

**Non vi sono** aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **art.xxx/xx.xx.xxxx volontaria (mutuo fondiario)**

a favore xxxxxx xxxxxx - xxxxxxxx xxxxxxxx x.x.x. sede xxxxxx c.f.: xxxxxxxxxxxxxx

domicilio ipotec. eletto in xxxxxxxx x. xxxxxxxx xxxxxx ,x

a carico xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx e xxxxx xxxx

- Iscriz. € xxx.xxx.xx Sorte € xx.xxx,xx durata anni xx

#### *Trascrizioni pregiudizievoli*

- **art.xxx/xx.xx.xxxx verbale di pignoramento immobili**

**(atto giudiziario Uff. Giud. Trib. xx del xx.xx.xxxx rep.xxx)**

a favore xxxxx xxxxx x.x.x.sede xxxx c.f.:xxxxxxxxxxx

a carico xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx e xxxxx xxxx

\* \* \*

#### **REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da soggetti privati: *Imposta di*

Registro, e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di xxxxxx sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato 6):

- Non risulta agli atti la costruzione dei fabbricati in oggetto. Negli elaborati grafici allegati al Condono Edilizio P.G. xxxxx del xx.xx.xxxx viene indicato "fabbricato costruito prima del 1942";
- **Condono Edilizio domanda n. xxxxx del xx.xx.xxxx** P.G. xxxxx del xx.xx.xxxx **istanza** presentata da xxxxxx xxxxxxxx relativa a "*modifiche interne ed esterne, trasformazione di servizi in vani di abitazione, modifiche esterne*" tacitamente accolta con certificato del xx.xx.xxxx e ritirata in data xx.xx.xxxx.
- **Autorizzazione di abitabilità relativa a Condono Edilizio domanda n. xxxxx del xx.xx.xxxx** P.G. xxxxx del xx.xx.xxxx, rilasciata in data xx.xx.xxxx;
- **D.I.A. (denuncia di inizio attività)** P.G. xxxxx del xx.xx.xxxx presentata da xxxxxxxx xxxxx relativa a opere di restauro e risanamento conservativo;
- **Accertamento di illecito edilizio istanza xxx/xxxx P.G. xxxx/xxxx** (presunti contravventori i proprietari xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx e xxxxx xxxx);
- **Ingiunzione a demolire art. 14 L.R. 23/2004-art.27 D.P.R. 380/01 – irrogazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 16 bis co.1 L.R. 23/04 del xx.xx.xxxx prot. xxxx** notificata a xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx;

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo. (premess

che alcuni ambienti dell'edificio di servizio risultavano non rilevabili in quanto stipati di materiale e beni mobili) si sono riscontrate le difformità fisiche e/o geometriche già rilevate e descritte nell'accertamento di illecito n. xxx/xxxx P.G. xxxxx/xxxx e nella ingiunzione a demolire-irrogazione di sanzione pecuniaria del xx.xx.xxxx che di seguito si riporta integralmente a maggior chiarimento:



**COMUNE DI RAVENNA**  
*Medaglia d'oro al valore militare*

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**  
**U.O. Controllo Edilizio**  
Piazza L.C. Farini n - 21 - 48121 Ravenna



**ATTO SOGGETTO A NOTIFICA**

Rif.: Accertamento di illecito n. 297/2014  
P.G. 7776/2014 -Fascicolo 2014/6.3/151

**OGGETTO:** [REDACTED], proprietari.  
Esecuzione di opere in assenza di titolo in fabbricato residenziale sito in località Longana, via del Borgo n. 31. Identificativo catastale: Sez.RA, foglio 225, particella 28, sub 8 e 10.

**INGIUNZIONE A DEMOLIRE ART. 14 L.R. 23/04 – ART. 27 D.P.R 380/01 - IRROGAZIONE SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART. 16 BIS CO. 1 L.R 23/04**

**IL DIRIGENTE**

Esaminato l'accertamento di illecito in oggetto, redatto d'ufficio a seguito di segnalazione P.G 36042/2013 del 26/03/2013, pervenuta dal Comando di Polizia Locale, sulla base delle risultanze in esso contenute (essendo stato impedito l'accesso all'immobile al personale della U.O. Controllo Edilizio) da cui si rilevava l'esecuzione delle seguenti opere:

**Relativamente al corpo principale (subalterno 8)**

1. Realizzazione, in corrispondenza del fabbricato principale, di vano utilizzato come cucina avente dimensioni pari a circa m 2,72 x 1,80 con altezze minima e massima pari a circa m 1,90 e m 2,60, ottenuto dalla modifica di due locali ad uso ripostiglio, mediante demolizione di tramezzatura divisoria;
2. Trasformazione di portafinestra in finestra, oltre al tamponamento di finestra e contestuale apertura di porta interna presso il locale cucina di cui al precedente punto 1). In merito al tamponamento della finestra si evidenzia che, a seguito di SCIA P.G. 99382/2013, si è riscontrato che l'apertura è stata ripristinata e poi regolarmente modificata;
3. Ricavo di due camere da letto in luogo di unica camera, mediante realizzazione di tramezzo in muratura e contestuale apertura di una porta in collegamento diretto con il locale "cucina-pranzo". Stante il verbale della Polizia Municipale P.G 36042/2013, le due camere così ottenute risultano avere dimensioni pari a m 4,00 x 3,44 (superficie mq 13,76) e m 4,00 x 1,94 (superficie mq 7,76).

**Relativamente al corpo servizi (subalterno 10)**

4. Cambio di utilizzo del vano in origine destinato a "pollaio" in vano ad uso "cucina";
5. Cambio di utilizzo del vano "w.c" in "ripostiglio";
6. Tamponamento nel fabbricato destinato a servizio (composto da quattro ripostigli, una cucina e ripostiglio), di due porte di accesso in corrispondenza di uno dei vani ripostiglio e della cucina di cui al precedente punto 4);



**COMUNE DI RAVENNA**  
*Medaglia d'oro al valore militare*

7. Realizzazione, in corrispondenza del "corpo servizi" di tre porte interne al fine di mettere in collegamento fra loro 3 vani ripostiglio e la cucina di cui al precedente punto 4);
8. Realizzazione di due finestre sul retro del "corpo servizi" insistenti una un vano ripostiglio e l'altra il vano pollaio trasformato in cucina (vedi precedente punto 4);
9. Rimozione del solaio e contestuale realizzazione di controsoffitti con altezza libera interna pari a m 2,65 presso l'intero "corpo servizi".

Richiamata la comunicazione di avvio di procedimento amministrativo, ai sensi della L.241/90, P.G. 11146/2014 del 28/01/2014 inviata a mezzo raccomandata;

Preso atto della SCIA P.G. 99382/2013 del 12/08/2013 (e della comunicazione P.G. 8831/2014 del 23/01/2014 ivi contenuta) dalla quale si evince che il tramezzo rimosso al fine di unire i due vani ripostiglio e creare la cucina è stato ripristinato, in quanto uno dei due vani modificati, risultando di proprietà del confinante, è stato "accorpato" all'unità di appartenenza e regolarmente trasformato in servizio igienico. Stante quanto evidenziato si ritengono ripristinate le opere di cui al punto 1). In merito all'eliminazione della cucina dal vano residuo (ex ripostiglio), si evidenzia che lo stesso è solo ipotizzabile in relazione alle ridotte dimensioni del vano, in quanto, nonostante vari tentativi, l'attuale proprietà non ha mai consentito l'accesso all'immobile agli addetti della U.O. Controllo Edilizio;

Valutato che le opere sopra descritte al punto 2) ad eccezione del tamponamento della finestra in quanto ripristinato e successivamente eseguito regolarmente, configurano opere di rilevanza assimilabile alla manutenzione straordinaria (cfr. art. 3 co. 1 lett. B DPR 380/01 - art. 13 co 1 lett. a) della L.R. 15/2013): l'assenza del predetto titolo comporta l'applicazione, nel caso di specie, della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 16 bis co. 1 L.R. 23/04;

Visto l'atto di indirizzo della Provincia di Ravenna Prot. 94193/09 (Ns. rif. PG. 113320/09) avente per oggetto "Definizione dei criteri da applicare ai fini della determinazione dell'aumento di valore degli immobili a seguito della realizzazione di opere in assenza di un idoneo titolo edilizio", con il quale la Commissione ha definito le opere che non comportano alcun aumento di valore venale dell'immobile e pertanto soggette all'eventuale sanzione minima prevista dalla normativa vigente in materia: **valutato che per le medesime opere di cui al punto 2) - tenuto conto della loro consistenza – possa trovare applicazione la sanzione di Euro 1.000,00, quale somma minima prevista dall'art. 16 L.R.23/04.**

Considerato poi che le opere descritte al punto 3), ancorchè riconducibili ad un intervento di manutenzione straordinaria soggetto a regime di CILA, stanti le dimensioni riscontrate dagli agenti della Polizia Locale, non risultano conformi alle norme igienico-sanitarie in quanto la nuova camera da letto risulta avere una superficie inferiore a mq 9,00. Inoltre si rileva altresì il contrasto con le norme di Regolamento Urbanistico Edilizio (art. XI.1 – comma 2) in quanto l'unità abitativa si compone ora di due camere da letto singole di cui una di superficie inferiore a mq 9,00. Per queste opere trova quindi applicazione la sanzione ripristinatoria prevista dall'art. 27 co. 2 D.P.R. 380/01, stante la violazione a specifica di normativa di settore posta anche a tutela degli aspetti igienico-sanitari e come tale di un pubblico interesse.

Considerato inoltre che le opere di cui ai punti 4), 6), 7), 8) e 9) sono riconducibili ad un intervento di ristrutturazione edilizia quale insieme sistematico di opere finalizzato a trasformare l'organismo preesistente, con modifica ai prospetti (cfr. art. 3 co. 1 lett d del DPR 380/01 – Allegato tecnico L.R. 15/2013 lett. f), realizzato in assenza di titolo abilitativo: per tali opere **trova applicazione**

Pratica seguita da

Funzionario Amm.vo Dott.ssa Alessandra Savoia – tel. 0544/482572 - email [asavoia@comune.ra.it](mailto:asavoia@comune.ra.it)  
Istruttore Direttivo tecnico dott. Patrik Spartani tel. 0544/482590 – email [pspartani@comune.ra.it](mailto:pspartani@comune.ra.it)  
Istruttore Amministrativo Rita Dell'Arso – tel. 0544/482403 – email [rdellarso@comune.ra.it](mailto:rdellarso@comune.ra.it)  
Ricevimento pubblico: mercoledì dalle ore 8,30 alle 13,00, previo appuntamento  
Indirizzo PEC [sue.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:sue.comune.ravenna@legalmail.it)



COMUNE DI RAVENNA

Medaglia d'oro al valore militare

**la sanzione demolitoria prevista dall'art. 14 co. 1 L.R. 23/04;**

Precisato infine che le opere descritte al punto 5), consistenti nella modifica di utilizzo di un piccolo vano da wc a ripostiglio, si configurano quale manutenzione ordinaria del corpo servizi e pertanto riconducibili all'attività edilizia libera;

Visto il D.P.R. 380/01, artt. 3 e 10 e 27;

Vista la L.R. 23/04 art. 14;

Visto l'art. 16 bis L.R. 23/04;

Vista la Legge Regionale 15/2013, Allegato Tecnico Interventi Edilizi;

Visto l'art. 39 co. 2 L.R. 23/04;

Visto il T.U. D.Lgs. 267/00, art. 107, co. 3, lett. g);

**INGIUNGE**

~~Il signor **SCARPA Anthony** (Codice Fiscale **01031110752**), in qualità di  
proprietario, nato a **Fano (Mg)** il **04/08/1975**, residente a **Ravenna, Via Longone  
Civiltà, n. del Borgo n. 91**~~

~~Il signor **PIRELLA Tina** (Codice Fiscale **110111112**), in qualità di proprietaria, nata a  
**Novara (Mg)** il **03/01/1971**, residente a **Ravenna, Via Ferraresi, C. III n. 22**~~

**- ai sensi dell'art. 14 L.R. 23/2004, di procedere entro 90 giorni dalla data di notifica della presente ingiunzione alla demolizione delle opere sopra descritte ai punti 4), 6), 7), 8) e 9), come da stato di progetto assentito: SI PRECISA CHE LA RIMESSA IN PRISTINO DEL CORPO SERVIZI DOVRA' AVVENIRE PREVIO OTTENIMENTO DI TITOLO EDILIZIO, CON CONTESTUALE ADEGUAMENTO DEL MANUFATTO ALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO;**

**- ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/01, di provvedere entro il medesimo termine di 90 giorni al ripristino delle opere descritte al punto 3)**

con la conseguente rimessa in pristino dei luoghi, avvertendo che in difetto di osservanza dello stesso provvedimento, si procederà a norma di legge nei confronti dei responsabili addebitandogli tutte le spese derivanti dalla esecuzione d'ufficio del presente atto.

SI AVVERTE CHE la rimessa in pristino del corpo servizi dovrà essere attuata mediante opportuno titolo edilizio, con contestuale adeguamento del manufatto alla vigente normativa in materia di riduzione del rischio sismico.

**INGIUNGE**

**AI MEDESIMI SIGG.RI SU NOMINATI**

di pagare al Comune di Ravenna la sanzione pecuniaria, per le **SOLE OPERE SOPRA INDICATE AI PUNTO 2)**, **quantificata in Euro 1.000,00 (mille)**, come previsto dall'art. 16 bis L.R. 23/04;



**COMUNE DI RAVENNA**

*Medaglia d'oro al valore militare*

Il pagamento dovrà essere effettuato **entro 60 gg.** dalla data di notifica del presente provvedimento, mediante l'accesso al portale telematico <https://portale-ravenna.extranet.it> (da digitare sulla barra degli indirizzi) utilizzando PagoPA.

Nella sezione Pagamenti scegliere "Pagamento da Codice Avviso" e inserire il numero di codice (come da avviso allegato alla presente ordinanza). Procedere poi al pagamento, scegliendo tra i canali di pagamento disponibili, per esempio carta di credito oppure eseguire il versamento presso un Prestatore di Servizi di Pagamento (PSP) aderente a PagoPA quali:

1. tabaccherie o esercenti (es. supermercati) aderenti al circuito Sisal / Lottomatica / Banca5;
2. sportelli fisici e bancomat della propria banca, se abilitati;
3. sportelli fisici di Poste Italiane ;
4. app per cellulari/smartphone aderenti a PagoPA (es. Satispay)

Di tale pagamento dovrà essere prodotto riscontro di avvenuto versamento con modalità telematica (all'indirizzo pec: [sue.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:sue.comune.ravenna@legalmail.it)).

Si avverte che, in difetto di osservanza del predetto pagamento entro il termine, fissato si procederà a norma di legge.

**La presente fa salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.**

#### INFORMA

In ottemperanza a quanto stabilisce l'art. 3, comma IV, Legge n. 241/90 che contro il presente atto è ammesso ricorso davanti al T.A.R. Emilia Romagna (sede di Bologna) entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica dello stesso provvedimento. In alternativa è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla medesima data di notifica.

#### NOTIFICA



#### COMUNICA

La presente ordinanza, per opportuna conoscenza, a:

**COMANDO POLIZIA LOCALE**, U.O. Speciale Ufficio Edilizia, in persona del responsabile pro-tempore, presso la sede posta in Piazza Mameli n. 8 a Ravenna.

IL DIRIGENTE del SERVIZIO  
SPORTELLO UNICO EDILIZIA  
Ing. Valeria Galanti

Pratica seguita da

Funzionario Amm.vo Dott.ssa Alessandra Savoia – tel. 0544/482572 - email [asavoia@comune.ra.it](mailto:asavoia@comune.ra.it)  
Istruttore Direttivo tecnico dott. Patrik Spartani tel. 0544/482590 – email [pspartani@comune.ra.it](mailto:pspartani@comune.ra.it)  
Istruttore Amministrativo Rita Dell'Arso – tel. 0544/482403 – email [rdellarso@comune.ra.it](mailto:rdellarso@comune.ra.it)  
Ricevimento pubblico: mercoledì dalle ore 8,30 alle 13,00, previo appuntamento  
indirizzo PEC [sue.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:sue.comune.ravenna@legalmail.it)

Dei costi relativi ai ripristini necessari a carico dell'aggiudicatario, e delle sanzioni comprese anche le spese tecniche ne verrà tenuto conto in sede di valutazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

\* \* \*

### **IDONEITA' ALL'USO**

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di xxxxxxxx risulta agli atti **Autorizzazione di abitabilità relativa a Condono Edilizio domanda n. xxxxx del xx.xx.xxxx** P.G. xxxxxx del xx.xx.xxxx, rilasciata in data xx.xx.xxxx;

Tuttavia per effetto delle difformità rilevate e descritte nell'accertamento di illecito n. xxx/xxxx P.G. xxxxx/xxxx e nella ingiunzione a demolire-irrogazione di sanzione pecuniaria del xx.xx.xxxx come descritto al punto precedente, (INDAGINE AMMINISTRATIVA), l'aggiudicatario dovrà procedere a sua  
cure spese alla presentazione di SCCEA PARZIALE dopo l'avvenuta regolarizzazione dell'immobile

**Di quanto sopra si terrà conto in sede di valutazione del bene.**

\* \* \*

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario per l'immobile in oggetto.

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito come descritto al precedente punto CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI dalla intera proprietà di immobile residenziale composto da alloggio al piano terra con corte annessa oltre ad autorimessa e locali di servizio ad uso prevalente ripostigli posti in corpo staccato dal precedente.

**STRUTTURA:**



L'alloggio al piano terra, fa parte di un edificio costruito anteriormente al 1942, in aderenza ad un lato e con struttura portante in muratura. Il solaio del piano primo soprastante all'alloggio in oggetto è in laterocemento.

Il corpo staccato dei servizi risulta con struttura portante in muratura ad una testa di mattoni, e copertura con struttura portante in legno e manto in coppi.

#### FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato 5)

Le pareti esterne dell'edificio sono ad intonaco civile di colore chiaro e prive di cappotto termico. L'intonaco risulta in gran parte deteriorato compresa anche la pittura. La finitura delle pareti appare in cattivo stato di manutenzione.

Gli infissi esterni dell'alloggio sono in alluminio anodizzato e sul lato esterno si evidenziano delle inferriate arrugginite.

Il portoncino d'ingresso è costituito da una doppia posta in alluminio anodizzato e vetro, del tipo non blindato.

Il tetto in falda del corpo basso della centrale cermica, bagno e angolo cottura, ha un manto in coppi con grondaie e pluviali in lamiera. Il manto di copertura del tetto di questo corpo di fabbrica è in pessime condizioni.

Anche il corpo di fabbrica dei servizi ha finitura esterna ad intonaco civile in gran parte deteriorato.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio senza grondaie.

Le finiture esterne del corpo dell'abitazione e del corpo dei servizi risultano in cattivo stato di manutenzione.

#### FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato 5)

Le finiture interne dell'alloggio, sono mediocri ed in pessimo stato di manutenzione e si possono sintetizzare come segue.

- pavimenti in piastrelle di ceramica formato cm 30x30 di colore chiaro, montate in diagonale con fuga, negli ambienti del soggiorno pranzo e stanze da letto mentre risultano allineate

con fuga nel bagno. Il bagno è dotato anche di rivestimento fino all'altezza di mt 1,90 circa. I pavimenti del corpo servizi ( per quello che è stato possibile vedere in quanto molti ambienti erano stipati di materiale vario) risultano in piastrelle di ceramica formato 30x30 montati allineati senza fuga.

- Pareti interne e soffitti con finitura ad intonaco tinteggiate di colore chiaro. In alcuni punti si notano tracce di umidità con distacco della finitura superficiale.
- Porte interne in legno tamburato di color noce;

#### IMPIANTI

- a) L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente. Il quadro elettrico generale con interruttore salvavita non è presente all'interno dell'alloggio;
- b) Impianto di riscaldamento. Attraverso caldaia a gas metano posta nel vano tecnico esterno (ma di fatto non funzionante su dichiarazione dell'esecutato) per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dei termosifoni in alluminio posti in ogni ambiente.
- c) Impianto gas cucina. Cucina dotata di impianto a gas per la cottura.
- d) Impianto citofonico. Non Presente.
- e) Impianto di raffrescamento: non presente
- f) Scarico della lavatrice presente all'interno dell'autorimessa.

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\* \* \*

#### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di fabbricato privo di parti comuni, non esiste un condominio e non vi sono spese di

gestione comune da ripartire essendo l'alloggio completamente autonomo.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

\* \* \*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali del compendio in oggetto sono state computate al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegare alle pratiche edilizie autorizzate e ragguagliate in base alle percentuali comunemente usate:

Superficie commerciale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

Alloggio P.T°:                      mq. 64,86 x 100%=      mq. 64,86

Autorimessa P.T. e servizi      mq. 53,87 x 50%=      mq. 26,93

Corti esterne(in proprietà)      mq. 162 x10%=          mq. 16,20

---

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**                      **MQ. 118,72**

\* \* \*

### **STIMA DEL BENE**

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

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

Per la stima del più probabile valore commerciale dell'intero immobile, si considerano i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo, come riferimento le *Tabella O.M.I. (v. allegato 9) Il semestre 2021 Comune di xxxxxxxxx rilevate con il programma Geopoi di Agenzia delle Entrate*, e che riportano i prezzi di abitazioni di tipo economico stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 800,00 a valore max €/mq. 1.200,00).

Considerando il pessimo stato di manutenzione dell'immobile si assume come Valore di riferimento €/mq. 800,00 (valore minimo).

\* \* \*

### **DEPREZZAMENTI**

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

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, ma considerato il pessimo stato di manutenzione dell'immobile si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% del valore.
- Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile, viene valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento pari al 20% del valore per le spese tecniche, pratiche edilizie, e pagamenti di sanzioni.
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

-

\* \* \*

### **CONTEGGI DI STIMA**

Il più probabile valore commerciale dell'intero immobile, viene pertanto determinato come segue:

Totale superficie commerciale mq. 118,72,26 €/mq 800,00=	€	<b>94.976,00</b>
- Detrazione per stato d'uso e manutenzione (-10%)	€ -	9.497,60
<b>restano</b>	€	<b>85.478,40</b>
- Detrazione per regolarizzazione dell'immobile (-20%)	€ -	17.095,68
<b>restano</b>	€	<b>68.382,72</b>
- Detrazione per le modalità di vendita del bene (-10%)	€ -	6.838,27
<b>restano</b>	€	<b>61.544,45</b>

**Valore commerciale dell'intero immobile (arrotondato per difetto) € 60.000,00**

**(sessantamila/00)**

\* \* \*

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

Con Osservanza

xxxxxxx, xx.xx.xxxx

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch.xxxxxxx xxxxxxx)

## **ALLEGATI**

1. Certificazione notarile sostitutiva catastale
2. Informativa anagrafica
3. Ispezioni ipotecarie eseguite
4. Documentazione catastale
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione amministrativa dell'immobile reperita al Comune di xxxxxxx
7. Planimetrie dell'immobile oggetto del compendio.
8. Atto di provenienza del bene
9. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
10. Estratto di RUE Comune di xxxxxxx;