

TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. S. Labanca

**** **** ****

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 32 / 2022

Il G.E. Dr. Samuele Labanca nominava la sottoscritta Rontini Sara, nata a Faenza il 29 maggio 1979 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 1443 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo. In data 12.10.2022 la sottoscritta dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito.

La sottoscritta disponeva l'inizio delle operazioni, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici ed in data 04.11.2022, unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa [REDACTED] mi recai presso il bene posto in Comune di Ravenna, Via Lametta n. 39 ed alla presenza dell'affittuaria effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici del bene (vedi verbale di sopralluogo).

Il GE con decreto del 22.12.2022 nominava, in qualità di Custode, in sostituzione della Dott.ssa Galeazzi, l'Avv. Beatrice Scarano.

In data 07.03.2023, la sottoscritta ha depositato istanza di proroga per il deposito della relazione tecnica, in quanto è sopraggiunta la necessità di eseguire specifiche verifiche relativamente il contratto di locazione in essere nell'immobile pignorato, ed in particolare ai rinnovi avvenuti nel corso degli anni.

A tal proposito, in data 11.03.2023, il Custode ha proceduto a sua volta a depositare la sua relazione, chiedendo al GE di esprimersi relativamente la non opponibilità del contratto suddetto. Lo stesso GE si è riservato ogni decisione alla prossima udienza

fissata per il 05.04.2023.

**** **** ****

Si espone la presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;
- 4) Corrispondenza tra pignoramento/nota trascrizione ed identificazione catastale attuale e verifica completezza documentazione;
- 5) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 6) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 7) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 8) Destinazione urbanistica;
- 9) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
- 10) Valutazione del bene;

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato abitativo costituita da un **monocale (con angolo cottura e bagno) sviluppato al piano terra ed accesso indipendente, nonchè annesso vano ad uso cantina sempre al piano terra**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto posto in Comune di Ravenna, Via Lametta n. 39 ed avente la seguente intestazione:

- **xxxx Pieno proprietario ESECUTATO**

Catasto Fabbricati

- **Sez RA Foglio 103 Mappale 26 Sub. 18** – Cat. A/4 Classe 2° Consistenza vani 1,5 -
rendita €. 96,84 (unità abitativa p. terra + locale cantina p. terra)

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i **proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile**, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., **nonché sulla corte scoperta/corsello che conduce alla pubblica via ed il disimpegno al piano terra che conduce al locale cantina.**

L'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna (datato 15.02.2023), risulta non corretto per quanto concerne il sub. 18 in questione, ovvero la porzione abitativa non appare/non viene identificata all'interno dell'area di sedime dello stabile di cui fa parte; viene individuata invece un'unità immobiliare più ampia riportante il sub. 27 (bene in altra proprietà). Ho provveduto a controllare anche gli elaborati planimetrici precedenti (che si sono susseguiti dal 2004 ad oggi), ma in nessuno viene individuata correttamente la porzione abitativa sub. 18 in oggetto.

Tale documento potrà essere aggiornato dall'aggiudicatario, a proprie spese.

Catasto Terreni

La porzione abitativa sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sezione RA Foglio 103 Mappale 26 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1600.

Confini

Nord : Parti comuni

Sud : Corte comune

Est : Altra U.I.

Ovest :Altra U.I.

**** **** ****

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio l'immobile era intestato ai Signori xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mirri Giorgio del 20.02.1987 Rep.n. 35857/5395, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 06.03.1987 al Reg.Part.n. 2275.

Successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Fazi Alberto di Ravenna del

12.07.2005 Rep.n. 33653/6192, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 15.07.2005 Reg.Part.n. 10809, i signori xxxx vendevano il bene in questione a xxxx, che ne acquisiva la piena proprietà dichiarando di essere celibe – si allega la copia conforme dell’atto.

Da ciò ne deriva l’attuale intestazione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Il bene pignorato risulta concesso in locazione alla sig.ra xxxxx in forza di “contratto di locazione abitativa agevolata” stipulato in data 30.03.2013 e registrato a Ravenna il 30.05.2013 al N. 4072 Serie 3 (si allega copia del contratto). La durata della locazione è stata fissata in anni 3 + 2 a partire dal 01.04.2013 e con prima scadenza al terzo anno, successivamente rinnovatasi di biennio in biennio (01.04.2018 e 01.04.2020); il canone annuo è pari ad €. 4.200,00 da corrispondere in rate mensili anticipate.

Dai documenti ricevuti dal legale della conduttrice (ovvero : esito interrogazione presso l’Agenzia delle Entrate attestante il rinnovo del contratto fino all’anno 2021 ed F24 quietanzato attestante la registrazione del successivo rinnovo in data 01.04.2022 – che si allegano), si evince che il pignoramento, essendo stato trascritto in data 24.03.2022, è anteriore alla registrazione del rinnovo del contratto di locazione (01.04.2022).

Trattandosi di una locazione abitativa 3+2, è fondamentale ricordare che le sezioni unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 11830 del 16.05.2013, hanno affermato che i rinnovi contrattuali successivi alla prima scadenza che interviene dopo il pignoramento, devono essere previamente autorizzate dal GE, con la conseguenza che in difetto non sono opponibili all’aggiudicatario. Il principio è stato successivamente ribadito da Cass. Sez. 3, 29.05.2015 n. 11168 e Cass. Sez. 3, 19.07.2019 n. 19522. Pertanto dopo il pignoramento, l’unico rinnovo tacito possibile è quello che si determina

in occasione della prima scadenza contrattuale, in quanto i successivi rinnovi necessitano dell'autorizzazione del GE.

A tale proposito, è stata formulata istanza al Signor Giudice (dal Custode Giudiziario in data 11.03.2023), affinché sia accertata la non opponibilità del contratto alla procedura esecutiva e sia dichiarata la qualità di occupante senza titolo in capo alla locataria.

Il GE si è riservato la decisione in sede di udienza del 05.04.2023.

Dovendo depositare la presente relazione entro la data del 27.03.2023, ritengo per il momento, la porzione abitativa in questione OCCUPATA senza titolo, da liberarsi al decreto di trasferimento.

Per quanto concerne l'indennità di occupazione da far corrispondere alla signora per tutta la durata della sua permanenza nell'immobile, ritengo equo che possa coincidere con l'ammontare del canone di locazione pari ad €. 350,00 mensili.

*** **** **

<p>4) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE</p>
--

Gli estremi catastali attuali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione dello stesso in capo all'esecutato.

Nella certificazione notarile depositata agli atti datata 29.03.2022, sono indicati i dati catastali attuali del bene pignorato, mentre non risulta allegato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

*** **** **

<p>5) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI</p>

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato abitativo costituita da un monocale (con angolo cottura e bagno) sviluppato al piano terra ed accesso indipendente, nonchè annesso vano ad uso cantina sempre al piano terra, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto posto in Comune di Ravenna, Via Lametta n. 39.

Catasto Fabbricati

- Sez RA Foglio 103 Mappale 26 Sub. 18 – Cat. A/4 Classe 2° Consistenza vani 1,5 - rendita €. 96,84 (unità abitativa p. terra + locale cantina p. terra)

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché sulla corte scoperta/corsello che conduce alla pubblica via ed il disimpegno al piano terra che conduce al locale cantina.

L'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ravenna (datato 15.02.2023), risulta non corretto per quanto concerne il sub. 18 in questione, ovvero la porzione abitativa non appare/non viene identificata all'interno dell'area di sedime dello stabile di cui fa parte; viene individuata invece un'unità immobiliare più ampia riportante il sub. 27 (bene in altra proprietà). Ho provveduto a controllare anche gli elaborati planimetrici precedenti (che si sono susseguiti dal 2004 ad oggi), ma in nessuno viene individuata correttamente la porzione abitativa sub. 18 in oggetto.

Tale documento potrà essere aggiornato dall'aggiudicatario, a proprie spese.

Catasto Terreni

La porzione abitativa sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sezione RA Foglio 103 Mappale 26 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1600.

**** **** ****

6) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Monocale p. T mq.34,00

* Cantina p. T mq. 7,00

Descrizione

L'unità abitativa sorge nel centro storico della città di Ravenna, in zona semicentrale quartiere Borgo San Rocco, poco prima che Via Lametta incontri Via Castagnevizza e Via Molino. Il monocale, dotato di angolo cottura e servizio igienico (locale cieco e posto parzialmente nel sottoscala), si sviluppa al piano terra ed ha accesso dalla pubblica via attraverso una corte comune. E' inoltre di pertinenza esclusiva, un locale uso cantina, posto sempre al piano terra, accessibile attraverso un disimpegno comune.

Lo stato di conservazione del bene risulta modesto sia per quanto concerne le finiture interne ed esterne che le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie (risalenti all'ultimo intervento di manutenzione straordinaria avvenuto nel 2005); sono presenti segni di umidità ascendente nella parete esterna perimetrale (lato sud).

Il bene dista circa 500 metri dalla piazza principale della città, di discreta fattura risultano le costruzioni limitrofe, completa la presenza di attività commerciali e di servizi per le utenze domestiche, nonché la dotazione di utenze (gas, luce, acqua, telefono); discreta la possibilità di parcheggio lungo il bordo stradale.

Caratteristiche di finitura interne/esterne MONOLOCALE

- Struttura portante in muratura, orditura orizzontale in latero-cemento, tramezzature in laterizio, lattoneria in rame, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato;
- Portoncino d'ingresso blindato e porta interna in legno tamburato;
- Infisso alla finestra in legno e vetro camera + inferriata;

- Pavimentazione in ceramica;
- Rivestimento in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante, da verificare rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità rilasciata in data 09.12.2004 dalla Ditta Impianti Elettrici Fontana Matteo con sede in Cervia;
- Impianto di riscaldamento autonomo, con elementi radianti in acciaio verniciato, caldaia funzionante a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da verificare ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità rilasciata in data 09.03.2005 dalla Ditta F.Ili Bartolini S.n.c. con sede in Cervia;
- Predisposizione per l'installazione di impianto di climatizzazione tramite split-system.

Caratteristiche di finitura interne CANTINA

- Portoncino di ingresso in metallo;
- Infissi alla finestra in ferro e vetro semplice;
- Pavimentazione in battuto di cemento.

**** **** ****

7) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 22.02.2023 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxxxx con sede in Roma, contro xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 24.03.2022 Reg.Part. 4182, gravante la piena proprietà del bene.**

Iscrizioni:

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **24.06.2008 Reg.Part. 3041** per €. 256.000,00 a favore di xxxx, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 35 (debito originario €. 128.000,00), concesso con atto Notaio Fazi Alberto del 13.06.2008 Rep.n. 38475/8423, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene**;

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **30.08.2013 Reg.Part.n. 2100** per €. 10.000,00 a favore di xxxx a carico di xxx, **gravante la piena proprietà del bene in questione**, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 01.08.2013 Rep.n. 1136/2013, a garanzia dell'originario debito pari ad €. 4.995,34.

**** **** ****

8) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, non è stato possibile rintracciare la licenza originaria di costruzione dello stabile, ma sono emersi i seguenti atti autorizzativi:

- D.I.A. prot.n. 61553 del 12/08/2004 a nome di xxxx, per manutenzione straordinaria di porzione immobiliare destinata ad abitazione, posta in Ravenna Via Lametta n. 39/41;
- D.I.A. in Variante prot.n. 9082 del 10/02/2005 a nome di xxxx per manutenzione straordinaria di porzione immobiliare destinata ad abitazione, posta in Ravenna Via Lametta n. 39/41;
- Dichiarazione di Fine Lavori e presentazione della Scheda Tecnica Descrittiva depositata in data 29/03/2005 al prot.n. 20418, con allegati (documentazione catastale e dichiarazioni di conformità impianti).

Ad oggi per il bene in questione non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate alcune difformità sia nel

monocale che nel locale uso cantina, rispetto all'elaborato grafico allegato alla DIA in Variante prot.n. 9082/2005 (diversa dimensione di finestra/porte, diversa altezza dei locali rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico concessionato), oltre ad ogni altro approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale di eventuali altre non corrispondenze. Il nuovo proprietario potrà sanare tale irregolarità, presentando una pratica edilizia di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa. La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico potranno essere aggiornati nell'ambito della suddetta pratica.

In via del tutto indicativa ed ipotetica si stimano i costi per l'espletamento della pratica edilizia compresa la sanzione amministrativa in complessivi € 7.000,00.

Non è superfluo sottolineare che quanto riportato, si basa su quanto riferisce ad oggi il SUE del Comune di Ravenna, e che non si esclude, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni. Il bene pare risulti giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

9) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, in base al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE 4) approvato con delibera del C.C. n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i. – Tavola 01 CAPOLUOGO, la porzione abitativa rientra tra :

- lo "Spazio Urbano – Città Storica" regolamentata dall'art. VIII.2 delle NdA;
- il "Sistema Paesaggistico ambientale, Contesti paesistici locali – 9.1 Ravenna" regolamentati dall'Art. IV.1.4. comma 2;
- lo "Spazio Urbano – Edifici CSD prevalentemente residenziali di valore documentario

e/o tipologico” di cui all’Art. VIII.2.6. delle NdA.

**** **** ****

10) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Fazi Alberto di Ravenna del 12.07.2005 Rep.n. 33653/6192 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 15.07.2005 Reg.Part.n. 10809, ove dichiarava di essere celibe.

**** **** ****

11) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nel centro di Ravenna, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia,* possa essere stimata la seguente valutazione:

* Monocale p.T	mq. 34,00 x €.	1.800,00/mq. =	€.	61.200,00
* Cantina p.T	mq. 7,00 x ½ x €.	1.800,00/mq =	€.	6.300,00
* quota parti comuni a forfait			€.	<u>2.000,00</u>
Sommano in totale			€.	69.500,00

Tenuto conto della necessità di sanare il bene pignorato, si decurteranno dal valore testè ricavato i costi per l'espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria/catastali compreso l'onere sanzionatorio, stimati complessivamente in circa €.

7.000,00, ottenendo così un valore arrotondato pari ad €.

62.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, senza dimenticare l'andamento del mercato immobiliare, che nonostante stia dando segnali di ripresa conta ancora una fase critica delle vendite, **tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata**, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **occupato senza titolo**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato portando il valore finale di stima pari ad **€. 55.000,00**
(cinquantacinquemilaeuro/00) Valore di stima

***** ***** *****

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, li 21.03.2023

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale di sopralluogo;
- 2 – Provenienza;
- 3 - Identificazione catastale
- 4 - Documentazione fotografica;
- 5 – Contratto di locazione + allegati;
- 6 – Certificati di residenza/stato civile esecutato;
- 7 - Gravami da visure presso Conservatoria Ravenna;
- 8 – Atti amministrativi abilitativi;
- 9 – Descrizione sommaria del bene;
- Istanza di liquidazione