
TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

LIQUIDAZIONE DEI BENI EX ART.14 TER L.3/2012

PROCEDURA N.16/2020 L.P.D.

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FRANCESCA BRUNETTI

Via Gaudì, 4 – 48124 Ravenna

Tel.

Ravenna, Aprile 2023

Il Giudice delegato Dr. Paolo Moroni della Sez. Commerciale del Tribunale di Legge con provvedimento del 01/12/2020 ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione prevista dagli artt. 14 ter e segg. Della legge n.3/2012 per i debitori

Con comunicazione del 07/02/2023 veniva autorizzata dal Giudice stesso la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio alla sottoscritta esperta estimatrice Arch. Francesca Brunetti, con studio a Ravenna in via Gaudì n. 4, conferendo l'incarico di redigere Perizia di stima degli immobili oggetto di procedura di seguito descritti.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione ricevuta, aver effettuato in loco nel giorno 14/04/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lugo, l'Ufficio Demografico del Comune di Surbo (LE) e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue.

PREMESSA

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

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- VINCOLI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- IDONEITÀ ALL'USO
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

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 superficiale dei beni.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di fabbricato cielo-terra, indipendente su tre lati, costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, con locali di servizio e autorimessa al piano terra e in corpo staccato cantina, sgombero il tutto sita nel Comune di Lugo (RA), fraz. Santa Maria in Fabriago in via Bordocchio n.12 a circa 1 Km. dalla Strada provinciale 13 – Via Bastia, a circa 4 Km. dal centro di Conselice e circa 12 km. dal Centro di Lugo.

L'appartamento è costituito da: al Piano Terra - garage, tre vani con destinazione d'uso a ripostiglio, ed un vano di servizio ad uso cucina/pranzo, un disimpegno/servizio con ingresso dall'esterno, al Piano Primo cucina, pranzo, soggiorno, 2 bagni, 2 ripostigli, n.2 camere da letto, disimpegno.

Esternamente gode di una corte privata su un lato, dalla quale si accede ad uno sgombero e una cantina in corpo separato.

Superficie reale: appartamento mq 130, servizi al piano terra e garage mq. 130, servizi in corpo separato mq 140 e corte privata mq 297.

Superficie commerciale (ragguagliata): mq 259,7

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo:

- beni intestati a:

-

– in 1/2 proprietà;

-

– in 1/2 proprietà;

- dei seguenti beni:

- ◆ Foglio 42, Particella 139 Sub. 4 e 142 graffate, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie totale mq.209 – escluse aree scoperte mq.207, Rendita € 412,65, in via Bordocchio n.12 piano T-1;
- ◆ Foglio 42, Particella 139, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., Rendita € 118,99, in via Bordocchio n.12 piano T;

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Lugo:

- ◆ Foglio 42, Particella 139, Qualità Ente Urbano, Superficie 136 mq.;
- ◆ Foglio 42, Particella 142, Qualità Ente Urbano, Superficie 437 mq.

Si precisa che i mappali 139 sub. 4 e 5 derivano dalla soppressione del mappale 139 sub. 1, 2 e 3 giusta variazione del giorno 11 luglio 1988 n.1644,1/1988 in atti dal 29 febbraio 1992; la corte comune manca di proprio identificativo al Catasto Fabbricati, non le è stato cioè assegnato un numero di subalterno, pur se compare tanto nella scheda dell'appartamento che in quella dell'autorimessa.

CONFINI

Ragioni:

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue:

o

– in 1/2 proprietà;

o

– in 1/2 proprietà;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo del 14/04/2023 l'immobile risultava disabitato.

STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

Secondo l'allegato atto di provenienza del bene, al momento dell'acquisto gli esecutati dichiaravano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Rimandando in ogni caso a quanto indicato nell'atto di provenienza e all'indagine ipotecaria svolta, non si rilevano parti comuni o servitù trascritte.

VINCOLI

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti, in particolare, il RUE in vigore identifica l'area in "Ambito agricolo di alta vocazione

produttiva”, così come descritto all'art. 4.6.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Viene inoltre classificata nel PSC come zona agricola regolamentata dall'art.5.10.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita del 18/05/2005, Notaio Ferrante, Rep. n. 21508/2131, trascritto a Ravenna il 11/06/2005 al part. 8736, gli esecutati acquistavano dal Sig.

la piena proprietà dell'unità

immobiliare oggetto della presente relazione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- *“ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 13 ottobre 2008 al particolare n.4716 per euro 420.000,00 a favore della*

. e contro entrambi gli esecutati e gravante i mappali 139, sub.

4-142 (graffati tra loro) e il mappale 139 sub.5 tutti del foglio 42 del Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, ed a garanzia di un debito di importo di Euro 210.000,00 per la durata di anni 40;

- *verbale di pignoramento immobili trascritto a Ravenna il 20 settembre 2012 al particolare n.10336 a favore della*

e contro entrambi

gli esecutati e gravante i mappali 139, sub. 4-142 (graffati tra loro) e il mappale 139 sub.5 tutti del foglio 42 del Catasto Fabbricati del Comune di Lugo nonché i mappali 142 et 139 del foglio del Catasto Terreni del

Comune di Lugo.

Da un'indagine effettuata fino alla data del 03/03/2023, quale aggiornamento della situazione ipotecaria, risulta trascritto il decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio al particolare art.3796 del 19/03/2021.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

In relazione a quanto dichiarato nel rogito di compravendita, recentemente verificata la situazione presso gli uffici del comune di Lugo, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- licenza edilizia n.585/1963, Prot.9757 rilasciata il 07/11/1963 per “costruire un fabbricato di civile abitazione”;
- ordinanza n.352 del 28/09/2004 per abusi edilizi;
- DIA in sanatoria Pr.n. 646/2006 per opere di manutenzione straordinaria, interne e impiantistiche in porzione di edificio residenziale;
- DIA del 26/01/2007, Prot.n.2782 del 30/01/2007 per opere di manutenzione straordinaria,

Per quanto riguarda il piano primo, sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alla DIA del 26/01/2007, la pratica amministrativa risulta conforme allo stato dei luoghi, mentre la planimetria catastale risalente al 1988 risulta non essere aggiornata.

Per quanto riguarda il piano terra, è stato reperito un progetto di ampliamento del 1963 a nome del precedente proprietario, in cui veniva raffigurato il piano terra nello “stato modificato” e anche nella successiva agibilità, con la destinazione di n.2 vani adibiti a circolo ricreativo e bar oltre ad un vano adibito a rivendita tabacchi, non sono state reperite successive pratiche edilizie raffigurati questa porzione di edificio. Nella pratica

catastale del 1988 invece la destinazione d'uso del piano terra è presumibilmente conforme all'attuale, ovvero un vano è destinato a garage, e gli altri sono destinati a ripostiglio; è sempre presente sul retro un vano destinato a cucina.

Tutto ciò detto le difformità risultano regolarizzabili tramite pratica edilizia di sanatoria al Comune di Lugo e sarà inoltre necessario un aggiornamento catastale.

IDONEITÀ ALL'USO

L'immobile risulta essere stato oggetto delle seguenti idoneità all'uso/agibilità:

- allegata a concessione originaria certificato di abitabilità e agibilità del 30/12/1964 - Prot. 9029 per “costruzione ampliamento abitazione e bar “;
- per le successive pratiche più recenti che modificano il piano primo, non è mai stato chiesto il certificato di abitabilità e agibilità.

Si fa presente che è stata emessa un'ordinanza n.112 il 15/04/2010 sullo stato dei luoghi, per l'esattezza sulle condizioni della copertura dell'edificio, rimasta da ottemperare.

A cura dell'acquirente dovranno inoltre essere verificati gli impianti ai fini della sicurezza (ad oggi non funzionanti e sicuramente non a norma).

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche:

Il fabbricato è situato nell'entroterra, nei pressi di Lugo e sulla strada – ampiamente trafficata – che collega Cervia e Cesena, rispettivamente distanti circa 8 km e 14 km.

L'unità immobiliare al piano primo, ha accesso attraverso una scala dall'area cortilizia comune, ed è costituita da: cucina, pranzo, soggiorno, 2 bagni, 2 ripostigli, n.2 camere da letto, disimpegno.

Il piano terra invece, ha accesso sia dall'area cortilizia oltre che direttamente dalla strada ed è costituita da vani di servizio e da un vano ad uso cucina.

E' presente un'autorimessa con accesso dal fronte strada e direttamente collegata anche dall'interno ai vani di servizio posti al PT.

Sono inoltre presenti altri vani di servizio in corpo staccato ed in pessime condizioni sempre a destinazione d'uso sgombero e cantina.

Il fabbricato gode inoltre di un'area scoperta ad uso giardino, attraverso la quale si accede a tutte le u.i. in oggetto; attualmente versa in stato di abbandono completo comunque chiusa da cancello carrabile di accesso.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento al piano primo presenta finiture risalenti al periodo di manutenzione (2007) dell'immobile, oramai in non più buone condizioni visto l'abbandono in cui versano i locali e le infiltrazioni provenienti dalla copertura, ed in particolare:

- pavimenti in ceramica 30x30 cm in alcuni vani o 20x20 cm. in altri ad eccezione del bagno che presenta pavimenti in ceramica 20x20 cm;
- rivestimenti in ceramica 10x10 cm in cucina e in bagno;
- infissi in legno con vetro camera, avvolgibili in pvc;
- i bagni non sono dotati di apparecchi idrosanitari;
- impianti elettrici e termici da verificare a cura del futuro acquirente ma di recente realizzazione;
- l'impianto termico è autonomo con riscaldamento a caloriferi nei vani;
- la scala di accesso al piano primo risulta avere le pedate con assi di legno ammalorate.

Si fa presente che è evidentissima la presenza di una forte umidità all'interno dei locali che hanno deteriorato gran parte dell'intonaco interno, oltre a presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Nei vani di servizio al piano terra sono quasi assenti le finiture e comunque in parte risalenti al periodo di costruzione (1963) dell'immobile ed in particolare:

- pavimenti, solo in alcuni vani in graniglia, in altri risultano privi di pavimento quindi è presente cemento;

- le pareti, solo in alcuni vani sono intonacate, mentre in altri sono con i mattoni forati a vista (deteriorati);

I vani ad uso cantina/sgombero in corpo staccato risultano privi di qualsiasi finitura e in stato di collabenza.

Lo stato esterno dell'edificio risulta in stato di degrado, in considerazione anche delle varie crepe visibili dall'esterno, dallo stato precario della copertura e dalla completa mancanza di manutenzione da parecchi anni, per cui lo stato generale del bene si può considerare pessimo.

Internamente la u.i. al piano primo risulta non più in buono stato di conservazione facendo particolare riferimento all'umidità diffusa e alle infiltrazioni provenienti della copertura, la u.i. al piano terra versa in condizioni critiche anche in considerazione delle finestre ammalorate e aperte.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dei progetti presentati in Comune:

- **Appartamento (piano primo):** circa mq 130 di superficie ad uso abitazione, pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Vani di servizio (piano terra) e garage:** circa mq 130, pari a mq.65 di superficie ragguagliata;
- **Pertinenze in corpo staccato:** circa mq 140 di vani di servizio, pari a mq. 35 di superficie ragguagliata;
- **Giardino/corte privata:** mq 297 pari a mq 29,7 di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale della unità immobiliare è di **mq 259,7** comprese pertinenze e giardino privato.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie ad uso servizi/ripostiglio (vano accessorio comunicante a servizio

indiretto dei vani principale), il 25 % della superficie ad uso cantina (vano accessorio non comunicante a servizio indiretto dei vani principali) e il 10% (sino alla concorrenza della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di questi) e il 2% (per la parte eccedente) della superficie del giardino/corte privata.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Benché attentamente valutata, per le ragioni successivamente esposte, è parere della scrivente che non risulti opportuna la vendita in più lotti o una comoda divisibilità.

In particolare, sebbene sussista una effettiva distinzione tra il piano terra e il piano primo, anche in termini di accesso, appare difficile che il piano terra possa acquisire una completa autonomia per ragioni edilizio urbanistico, non essendoci le finestrate necessarie tali da poter rispettare i requisiti di illuminazione richiesti né essendo presenti servizi igienici.

Inoltre la divisibilità non pare attuabile visto quanto scritto nell'art. 4.6.3 del Regolamento Urbanistico Edilizio dei Comuni della Bassa Romagna che regola gli *“interventi di recupero edilizio e il cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela”* delle zone agricole, e pone limiti come descritto al comma a).

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di una unità immobiliare ad uso civile abitazione, sito in Comune di Lugo, frazione Santa Maria in Fabriago.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Lugo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la

Tabella dell'O.M.I. Anno 2022 – I semestre - riportante i prezzi delle abitazioni civili (da €/mq 700,00 a €/mq 1.000,00) nella frazione di Santa Maria in Fabriago. Ciò stante, si assumono come valore unitari il prezzo di €/mq 700,00.

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche e finiture dell'immobile, occorre osservare che non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare le caratteristiche e lo stato d'uso dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 45% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi "Indagine amministrativa", si ritiene di applicare prudentemente un deprezzamento forfettario pari a € 25.000 del valore stimato, per regolarizzare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo e con riferimento all'Ordinanza segnalata in precedenza in merito alle condizioni della copertura.

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.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a **€/mq 700,00**.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore della u.i. residenziale, servizi e corte

mq 259,84 €/mq	700	€ 181.888,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	45,00%	€ 81.849,60
restano		€ 100.038,40
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale oltre a detrazione per Ordinanza 112 da ottemperare		€ 25.000,00
restano		€ 75.038,40
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 75.038,40
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	15,00%	€ 11.255,76
restano		€ 63.782,64
Valore dell'immobile per la piena proprietà¹		€ 64.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

U.i. residenziale e pertinenze	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Lugo, frazione Santa Maria in Fabriago, via Bordocchio n. 12, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Foglio 42, Particella 139 e 142, Sub. 4 e 5	
	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la piena proprietà	€ 64.000,00

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

Con Osservanza

Ravenna, 21 Aprile 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Francesca Brunetti