

TRIBUNALE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Gilotta Paolo

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

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 41 / 2019

**** ****

Il G.E. Dr. Gilotta Paolo 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.

La sottoscritta disponeva l'inizio delle operazioni, con lo studio del fascicolo, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Ravenna, Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna, Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Ravenna).

Con la collaborazione del Custode Giudiziario Dott. Xella Nicola, in data 19.12.2019 mi recai presso il bene posto in Comune di Ravenna, località Gambellara Via Gambellara n. 142/l ed alla presenza dell'esecutato effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici di locali (vedi verbale di sopralluogo).

La sottoscritta provvedeva alla redazione della presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;

- 4) Oneri condominiali;
- 5) Corrispondenza tra il pignoramento/nota trascrizione e l'identificazione catastale attuale;
- 6) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 7) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 8) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 9) Verifica conformità edilizia;
- 10) Destinazione urbanistica;
- 11) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
- 12) Valutazione del bene;

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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI
--

Trattasi di porzione di fabbricato urbano posta in Comune di Ravenna, località Gambellara, Via Gambellara n. 142/l, costituita da **un appartamento al piano primo e sottotetto** di vani utili tre più accessori, **con annesso posto auto scoperto**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- xxxxxxx - **Piena proprietà ESECUTATO**

Catasto Fabbricati _ **Sezione S Foglio 12 Mappale 171**

- **Sub. 10** – Zona Cens. 3 - Cat. A/2 Classe 2° Consistenza vani 4 - rendita € 382,18 (abitazione p. primo e sottotetto);

- **Sub. 18** – Zona Cens. 3 - Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita € 28,41 (posto auto scoperto p. terra).

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di

comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto espressamente indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. M.le 171 sub. 27 B.C.N.C.** – corte comune a tutti i sub.;

* **C.F. M.le 171 sub. 28 B.C.N.C.** – scala esterna e disimpegno p. T-1° ai sub. 9, 10, 11.

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 12 Mappale 171 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1505.

Confini

Nord : Esterno

Sud : Altra U.I. sub. 9

Est : Altra U.I. sub. 8

Ovest : Altra U.I. sub. 11 e parti comuni

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

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, si evince che al ventennio, l'originario terreno sul quale oggi sorge il fabbricato censito al C.T. al Foglio 12 Mappale 99 e 100, risultava intestato ai signori xxxx per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale.

Con atto di compravendita del 20.11.2001 a rogito Notaio Visco Valerio Rep.n. 21191/3274, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna l'11.12.2001 al Reg.Part.n. 13535, i coniugi xxxx vendevano la

piena proprietà del terreno alla società xxx con sede in Ravenna.

A seguito di compravendita del 08.04.2002 a rogito Notaio Piraccini Piero Rep.n. 88725, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 15.04.2002 al Reg.Part.n. 5152, la suddetta società vendeva il bene alla società xxxx sede in Ravenna, la quale procedette a realizzare il complesso residenziale, di cui fa parte l'unità pignorata.

In forza di atto di compravendita Notaio Toscano Rivalta Gian Paolo di Ravenna del 22.07.2004 Rep.n. 71016/16113, registrato a Ravenna il 28.07.2004 al N. 4333 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 29.07.2004 Reg.Part.n. 11982, la società xxxxx vendeva l'unità immobiliare pignorata all'esecutato sig. xxxxxche ne acquisiva la piena proprietà dichiarando di essere celibe. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Nel suddetto atto, nel cap. PATTI SPECIALI, viene riportato quanto segue:

“L'uso, l'amministrazione e la manutenzione di tali parti e cose comuni sono disciplinati dalle norme di legge in materia; a questo proposito peraltro la parte acquirente si obbliga a prestarsi alla formazione del regolamento di condominio, a richiesta della maggioranza dei proprietari, obbligandosi ad osservarne le relative disposizioni.

Le unità immobiliari che compongono il fabbricato di cui è parte la porzione in contratto devono intendersi reciprocamente gravate, anche ai sensi dell'art. 1062 C.C., da tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, sporto, aria, luce, stillicidio, fognatura, attraversamento di condutture varie e quante altre nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'essere parte le stesse di un unico originario fabbricato.

Il sottotetto è escluso dalle parti comuni condominiali ed è attribuito in proprietà come pertinenza agli appartamenti immediatamente sottostanti.

La parte acquirente dichiara di essere edotta del fatto che le porzioni di area scoperta sono destinate a posti auto ed a corti attribuiti in proprietà esclusiva ad unità immobiliari facenti parte del fabbricato quali pertinenze delle stesse, che il pagamento di ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali porzioni di corte saranno a carico dei proprietari delle stesse e che l'accesso alle aree pertinenziali dovrà essere comunque consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione, riparazione ad enti, servizi ed impianti comuni.

La parte acquirente si dichiara altresì edotta del fatto che sul confinante terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio Foglio 12 Mappale 168, esistono cinque alberi di tiglio a distanza inferiore a quella di legge e consente che gli stessi siano mantenuti nell'attuale loro posizione obbligandosi a che i rami sporgenti sul terreno di proprietà condominiale vengano potati a regola d'arte a spese del condominio; tale obbligo è posto a carico di tutti i proprietari di unità immobiliari del fabbricato, loro successori ed aventi causa.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della citazione trascritta a Ravenna con nota 24.10.1986 art. 7449 relativa all'esercizio di una servitù di passaggio costituita a favore di un immobile dal quale, a seguito di successivi frazionamenti, è derivato parte del terreno su cui sorge il fabbricato di cui è parte la porzione in contratto; a tale proposito il legale rappresentante della società venditrice dichiara che, come risulta dal citato atto di provenienza a rogito Notaio Piraccini trascritto con nota del

15.04.2002 art. 5192, la propria dante causa si è impegnata a tenere sollevata ed indenne essa parte venditrice e suoi aventi causa da qualsiasi spesa cui fossero tenuti e da qualunque danno, anche indiretto, dovessero subire in seguito all'esito del giudizio instaurato con detta citazione. “

(vedi copia conforme atto di provenienza allegato alla presente relazione).

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

OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'abitazione è l'attuale residenza dell'esecutato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Anagrafe del Comune di Ravenna, risultano residenti nell'immobile pignorato le seguenti persone: xxx (esecutato) e xxxx (estranea alla procedura/convivente) _ vedi certificato di residenza/stato di famiglia allegato.

IMMOBILE OCCUPATO, da LIBERARSI al decreto di trasferimento.

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

ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dal sig. xxxxx, non risulta presente un Amministratore Condominiale che gestisce le parti comuni del complesso edilizio.

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

VERIFICA CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo all'esecutato (piena proprietà).

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

DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

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 fabbricato urbano** posta in Comune di Ravenna, località Gambellara, Via Gambellara n. 142/l, costituita da **un appartamento al piano primo e sottotetto** di vani utili tre più accessori, **con annesso posto auto scoperto**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati _ **Sezione S Foglio 12 Mappale 171**

- **Sub. 10** – Zona Cens. 3 - Cat. A/2 Classe 2° Consistenza vani 4 - rendita €. 382,18 (abitazione p. primo e sottotetto);

- **Sub. 18** – Zona Cens. 3 - Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41 (posto auto scoperto p. terra).

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto espressamente indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. M.le 171 sub. 27 B.C.N.C.** – corte comune a tutti i sub.;

* **C.F. M.le 171 sub. 28 B.C.N.C.** – scala esterna e disimpegno p. T-1° ai sub. 9, 10, 11.

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 12 Mappale 171 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 1505.

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

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superfici commerciali

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

* Abitazione p. 1°	mq. 60,00
* Balcone p. 1°	mq. 8,50
* Sottotetto p. 2°	mq. 60,00 (Hmax = 2.45 ml – Hmin = 0.57 ml)
* Posta auto scoperto	mq. 10,00

Descrizione

Il compendio immobiliare si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, parcheggio scoperto privato ecc., e si compone di n. 13 unità abitative e n. 13 posti auto scoperti; si eleva su tre piani fuori terra ed ha accesso diretto dalla pubblica via Gambellara.

L'appartamento pignorato è raggiungibile attraverso un corsello pedonale e carrabile che conduce alla corte interna lato sud-ovest del lotto, nonché da un vano scala esterno comune. Si sviluppa come detto al piano primo ove troviamo un terrazzo, un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno; attraverso una scala in muratura si raggiunge la mansarda, composta da un unico locale di servizio, un antibagno ed un bagno. L'immobile nel suo insieme risulta in un discreto stato di conservazione sia per quanto concerne le finiture interne che le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie.

Al piano terra troviamo il posto auto scoperto esclusivo.

Il fabbricato residenziale realizzato nel 2003, ha struttura portante in

muratura, solai intermedi in latero-cemento, copertura in legno, tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre in scuroni in legno, parapetti nei balconi con muretto faccia a vista e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color rosa.

Il complesso residenziale sorge in località Gambellara, piccolo paese situato in pianura, sulla riva destra del fiume Ronco a circa 10 km a sud-ovest della città di Ravenna. Il paese si sviluppa lungo la via Gambellara, che partendo dalla statale 67 Tosco-Romagnola conduce a San Pietro in Vincoli dal quale dista circa 7 km. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), scarsa la presenza di attività commerciali/servizi utili alle esigenze domestiche.

Caratteristiche di finitura interne l'APPARTAMENTO

- Portoncino di ingresso in legno e vetro camera
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera + zanzariere;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica negli ambienti del p. 1° e nel bagno al p. sottotetto;
- Parquet in legno nel locale servizio al p. sottotetto;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nell'angolo cottura;
- Pavimentazione in cotto nel terrazzo;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico/automazioni/sicurezza rilasciata dalla Ditta

[REDACTED] con sede in Campiano di Ravenna;

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio verniciati, con caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria posta nel locale bagno, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è stata recuperata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-riscaldamento-gas rilasciata dalla Ditta Magnani Arturo con sede in Cesena in data 29.09.2003.

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

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 28.02.2020 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **28.02.2019 Reg.Part. 2464**, **gravante la piena proprietà del bene censito al C.F. Sez. S Foglio 12 Mappale 171 sub. 10 e 18.**

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **25.09.2007 Reg.Part. 5488** per €. 260.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 130.000,00) della durata di anni 25, concesso con atto Notaio Saraceno del 19.09.2007 Rep.n. 6730/2525, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene censito al C.F. Sez. S Foglio 12 Mappale 171 sub. 10**

e 18. In calce alla suddetta nota è presente un ANNOTAZIONE di SURROGA trascritta il 29.06.2009 al Reg. Part.n. 2235 in forza di atto Notaio Saraceno del 17.06.2009 Rep.n.8487/4103 a favore di [REDACTED]

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **24.06.2009 Reg.Part. 2409** per €. 70.000,00 a favore di [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 35.000,00) della durata di anni 30, concesso con atto Notaio Saraceno del 17.06.2009 Rep.n. 8488/4104, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene censito al C.F. Sez. S Foglio 12 Mappale 171 sub. 10 e 18.**

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

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, si è appurato che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi :

- Concessione edilizia n. 1670 dell'11.10.2001 (P.G. 2147/2001), a nome di Rossi Leonardo e Versari Vincenza, per la costruzione di edificio urbano composto da 13 unità abitative in Gambellara, Via Gambellara;
- Volturazione P.G. 61221 del 16.01.2002 a nome della Società [REDACTED]
- Volturazione P.G. 22553 del 03.07.2003 a nome della Società [REDACTED]
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività P.G. 37246 del 24.06.2003, a nome di [REDACTED] quale variante in corso d'opera alla Conc.ed.n.

1670/2001;

- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 10.11.2003 al P.G. 63072 con documentazione tecnica allegata – la conformità edilizia si intende attestata a far data dall'11.05.2004 (si evidenzia che il sopralluogo per il controllo edilizio al termine dei lavori non fu eseguito).

Ad oggi per l'unità abitativa in questione non sono stati rilasciati altri permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate alcune difformità nell'unità abitativa in questione rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo permesso DIA P.G. 37246/2003, consistenti nella maggior altezza del locale sottotetto (il progetto indica altezza max pari a 1,80 ml. mentre in loco l'altezza è pari a ml. 2,45), nonché nella non realizzazione di un lucernario. Tale aumento di altezza e conseguente aumento di volume del locale sottotetto, dovranno essere oggetto di approfondimento che potrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico e di concerto con i tecnici del Comune di Ravenna per verificare se siano necessarie opere edili di controsoffittatura (per ripristinare l'altezza concessionata) prima di procedere con la regolarizzazione di tale difformità.

Il nuovo proprietario potrà sanare tali irregolarità, oltre a quelle che dovessero sorgere a seguito di un rilievo più approfondito dello stato attuale del bene, presentando una pratica edilizia di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa; in via del tutto

indicativa ed ipotetica si stimano i costi tecnici necessari per l'espletamento di tale pratica edilizia in complessivi €. 8.000,00. La planimetria catastale dell'abitazione dovrà essere aggiornata nell'ambito della pratica di sanatoria sopracitata.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge lo stabile è destinata:

** dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i – Tavola 069 GAMBELLARA - GHIBULLO :*

a "SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 – 2 piani fuori terra" regolamentata dall'art. VIII.6.4 c1 NdA;

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

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

Dall'atto di provenienza si evince che l'esecutato xxxxx ha acquisito la piena proprietà del bene in forza di atto di compravendita Notaio Toscano Rivalta Gian Paolo di Ravenna del 22.07.2004 Rep.n. 71016/16113, registrato a Ravenna il 28.07.2004 al N. 4333 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 29.07.2004 Reg.Part.n. 11982, nel quale dichiarava di essere celibe.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Stato Civile di Ravenna, il sig. xxxx è attualmente celibe (si allega certificato).

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

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 l'Osservatorio Immobiliare 2019 Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in località Gambellara, per immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Abitazione p. 1°	mq. 60,00 x 1,00 =	mq. 60,00
* Balcone p. 1°	mq. 8,50 x 1/2 =	mq. 4,25
* Sottotetto p. 2°	mq. 60,00 x 2/3 =	mq. 39,60
* Posto auto scoperto	mq. 10,00 x 1/3 =	mq. 3,33
* quota parti comuni	a forfait	<u>mq. 2,82</u>
Sommano in totale		mq.110,00

Mq. 110,00 x €. 1.200,00/mq. = €. 132.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della **presenza di difformità edilizie e della necessità di sanare tali irregolarità**, ritengo opportuno decurtare dal valore testè ricavato gli oneri per la presentazione di una eventuale sanatoria edilizia, stimati in una somma indicativa pari ad €. 8.000,00.

Pertanto arrotonderò il valore di stima portandolo ad €. 124.000,00.

Inoltre, **visto l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta una fase di marcata stagnazione 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, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, **considerato OCCUPATO dall'esecutato, 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 in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%, individuando il valore finale di stima pari ad €. 110.000,00 (*centodiecimilaeuro/00*) **Valore di stima dell'immobile pignorato.**

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

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

Faenza, li 02.04.2020

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale di sopralluogo;
 - 2 - Identificazione catastale;
 - 3 - Documentazione fotografica;
 - 4 – Atto di provenienza;
 - 5 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 6 – Stato di famiglia / residenza;
 - 7 - Gravami da visure Conservatoria Ravenna;
- Allegato A
- Istanza di liquidazione