

Studio Tecnico Geom. Silvia Scarpa – Cell. 366-2220256 – 339-5952402 - Via
Ravegnana, 27

48121 – Ravenna - Email: silviascarpa88@libero.it – PEC: silvia.scarpa@geopec.it
C.F.: SCRSLV88B64H1990 – P.Iva: 02494000397

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
DR. PAOLO GILOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 11 /2022

PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DEL C.T.U. GEOM. SILVIA SCARPA



Ravenna, 07/04/2023



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DR. GILOTTA PAOLO**

* * *

N. 11 /2022**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.****PROMOSSA DA****CONTRO**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 29/11/2022 ,
comunicato in data 01/12/2022, nominava lo scrivente Geom. Silvia
Scarpa con studio in Ravenna, Via Ravegnana, 27 Tecnico d'Ufficio, che
in data 05/12/2022 accettava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati
catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni
oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di
uno o più lotti per la vendita, indentificando i nuovi confini e
provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario,
alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione
estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico
Erariale;

2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le



caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10

D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad

I.V.A., ovvero nel caso di *immobili abitativi*, dica CTU se possa

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per

l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione

della costruzione o del ripristino;

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre

1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi

presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva

dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data

di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione

edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le

realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi

specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua

ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della

possibilità sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali

costi della stessa; altrimenti, 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili



pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6. ad indentificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso



cioè la materiale separazione di una porzione di valore estremamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la



	sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se	
	il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese	
	condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data	
	della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi	
	al bene pignorato;	
	12.ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura	
	espropriativa per pubblica utilità;	
	13.ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua	
	documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	
	14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero	
	di lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da	
	parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo si stima loro attribuito,	
	nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli	
	stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la	
	pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;	
	15.ad allegare una versione della perizia di stima redatta in	
	conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati	
	personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia	
	dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di	
	ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di	
	quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di	
	porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i	
	proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non	
	pertinente rispetto alla procedura di vendita;	
	16.ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati	



sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)* Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- ° DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- ° DATI DI PIGNORAMENTO
- ° PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- ° OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- ° CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- ° IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ° CONFINI
- ° PROPRIETA'



° CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

° CONFORMITA' CATASTALE

° ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

° REGIME PATRIMONIALE DEL BENE

° PROVENIENZA DEL BENE

° ATTI PREGIUDIZIALI

° REGIME FISCALE

° INDAGINE AMMINISTRATIVA

° DESTINAZIONE URBANISTICA

° SITUAZIONE OCUPAZIONALE

° FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

° DESCRIZIONE DEL BENE

° CONSISTENZA COMMERCIALE

° 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 presi 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.

° CONTEGGI DI STIMA

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in LOTTO



UNICO.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è completa.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 14.02.2022
Registro Particolare n. 1873 – Registro Generale n. 2664 presso
l’Ufficiale Giudiziario del Tribunale – Repertorio 41 del 11/01/2022 con
il quale sono stati pignorati i beni immobiliari a favore di:



--

Contro

--

proprietaria 1/1;

Dell'unità immobiliare costituita da:

- ABITAZIONE sita nel Comune di Conselice (RA), Via Enrico Berlinguer, n. 17, piani T-1, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, Mappale 1510, Sub. 10, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6, Rendita catastale € 449,32;
- GARAGE sito nel Comune di Conselice (RA), Via Enrico Berlinguer, n. 17, piano T, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, Mappale 1510, Sub. 5, categoria C/6 classe 2 consistenza 16,00mq, Rendita catastale € 46,27;
- BENE COMUNE NON CENSIBILE – CORTE Comune ai sub. 5 e 10 del Foglio 48, Mappale 1510 – Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice al Foglio 48, Mappale 1510, sub. 14.

* * *



PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento dell'intera proprietà del bene come LOTTO UNICO.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare di n. 4 unità abitative e n. 2 autorimesse, site nel Comune di Conselice (RA), Via Enrico Berlinguer n. 17, costituita da abitazione su due livelli con accesso indipendente al piano terra, dalla corte di pertinenza fronti stante gli ingressi pedonale e carrabile dalla Via E. Berlinguer, composta da ingresso al piano terra, soggiorno con cucina abitabile, bagno, due camere da letto, ripostiglio, terrazzo con pergolato e balcone al piano primo, oltre a garage posto al piano terra.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni Immobiliari oggetto di stima, risultano così identificati:

Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Conselice, il bene risulta intestato a:

Proprietà per 1/1

--

- N.C.E.U. Comune di Conselice: Foglio 48, Mappale 1510, Sub. 10, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6, piano T-1, Rendita catastale € 449,32, Via Enrico Berlinguer n. 17, Conselice (RA);



- N.C.E.U. Comune di Conselice: Foglio 48, Mappale 1510, Sub. 5, categoria C/6 classe 2 consistenza 16,00mq, piano T, Rendita catastale € 46,27, Via Enrico Berlinguer n. 17, Conselice (RA);
- N.C.E.U. Comune di Conselice: Foglio 48, Mappale 1510, Sub. 14, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 5 e 10 – Corte.

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare censita al Sub. 5 (garage), risulta confinante:

- ad Ovest con il Sub. 14, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice – corte di pertinenza;
- a Nord e ad Est con il Sub. 12, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice - abitazione;
- a Sud con il Sub. 10, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice - abitazione.

L'unità immobiliare censita al Sub. 10 (abitazione), risulta confinante:

- ad Ovest con il Sub. 14, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice – corte di pertinenza;
- a Nord con in Sub. 5, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice - autorimessa;
- a Est con il Sub. 12, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice - abitazione;
- a Sud con il Sub. 11, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice - abitazione.

L'unità immobiliare censita al Sub. 14 (B.C.N.C.), risulta confinante:

- ad Ovest con la Via Enrico Berlinguer;



- a Nord con in Sub. 12, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice – corte esclusiva;
- a Est con i Sub. 5 e 10, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice – abitazione ed autorimessa;
- a Sud con il Sub. 15, del medesimo mappale 1510, foglio 48, del Comune di Conselice – B.C.N.C. corte comune ai sub 6 ed 11.

* * *

PROPRIETÀ**Proprietà per 1/1**

--

* * *

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

Nell'atto di pignoramento, le unità che si intendono sottoporre ad esecuzione forzata con i relativi frutti, accessori e pertinenze (da comprendere anche il Sub. 14 – B.C.N.C. corte comune ai sub. 5 e 10), corrispondono alla situazione attuale catastale.

* * *

CONFORMITÀ CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati di Ravenna, Comune di Conselice, si riscontra una difformità rispetto allo stato dei luoghi, inerente alla



presenza sul posto di una porta di collegamento tra il garage e l'ingresso dell'abitazione. Si rileva anche la mancata rappresentazione grafica del pergolato autorizzato nel terrazzo e del pergolato sulla corte, elementi che non concorrono alla determinazione/modifica della rendita catastale.

* * *



	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	I beni oggetto di stima sono censiti al Comune di Conselice, al foglio 48,	
	mappale 1510, subalterni 5 (garage), 10 (abitazione) e 14 (b.c.n.c. –	
	corte), e fanno parte di un complesso immobiliare ospitante in tutto n. 4	
	unità abitative (n. 2 delle quali con corte esclusiva), n. 2 b.c.n.c. – corti, e	
	n. 2 garage.	
	Non risultano aree in comune con altre unità immobiliari.	
	* * *	
	REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
	Come da estratto per riassunto degli atti di matrimonio, ai sensi dell'art.	
	106 DPR 3 novembre 2000 n.396, l'esecutato	
	Risulta coniugato	

	PROVENIENZA DEL BENE	
	Gli immobili oggetto di stima risultano pervenuti al proprietario in forza	
	di:	
	- Atto di compravendita a rogito Dott. Plessi Paolo Mario di	
	Conselice (RA) del 26/03/2001, rep n. 56045 –	
	COMPRAVENDITA – Trascrizione n. 3148.1/2001 – Reparto PI	
	di Ravenna in atti dal 02.04.2001, con il quale	
	acquista gli immobili in oggetto da:	



* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 13/04/2023 i beni pignorati risultano interessati dalle seguenti formalità ipotecarie:

1. Trascrizione del 29.03.2001, R.G. 5093, R.P 3148, Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO rep. 56045 del 26.03.2001 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. Iscrizione del 29.03.2001, R.G. 5094, R.P 987, Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO rep. 56046 del 26.03.2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – annotazione n. 3274 del 24.07.2007 (ATTO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI MUTUO);
3. Iscrizione del 05.05.2007, R.G. 11025, R.P 2393, Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO rep. 74335/24486 del 04.05.2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. Iscrizione del 01.02.2021, R.G. 1738, R.P 273, Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO rep. 56046 del 26.03.2001 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
5. Trascrizione contro del 14.02.2022, R.G. 2664, R.P 1873, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE rep. 41 del 11.01.2022 - ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Ravenna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Concessione Edilizia n. 39/99 del 19.07.1999 – Prot. 5985/99, inerente la costruzione di edificio a quattro alloggi abitativi – Inizio Lavori il 18.03.2000;
- Variante 1 Non Sostanziale – Prot. 1370 del 09.02.2000 – consistente in modifiche interne ed esterne;
- Variante 2 Non Sostanziale – Prot. 12041 del 18.10.2000 – consistente a modifiche ai prospetti;
- Abitabilità Prot. 9818 del 30.07.2001;
- Richiesta di Autorizzazione per costruzione di pergolato Prat. N. 266/01 – Prot. 14262 – DINIEGATA in data 09.11.2001;
- D.I.A. Pratica Edilizia n. 177/09 del 05.08.2009 – Prot. 6444 – inerente la realizzazione di un pergolato ombreggiante per il terrazzo con struttura in legno e telo in PVC – Comunicazione di Fine Lavori ultimati in data 29.09.2009.



Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, si sono rilevate delle difformità.

Le difformità riscontrate sono le seguenti (come da tavola specifica allegata):

- Apertura di vano porta per collegamento del garage con il vano scala/ingresso con porta semplice e non REI come richiesto da normativa vigente;
- Installazione di pergolato sulla corte, con copertura in coppi (non permeabile) – fronte strada (diniegata come da Pratica 266/01 – Prot. 14262).

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di Lugo, si ritiene che:

- per quanto riguarda l'apertura della porta di collegamento tra autorimessa ed ingresso, l'intervento può rientrare negli interventi classificati come "*edilizia libera*", citati all'Art. 6.1, c.2, lett. a) dell'Allegato B del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente. Non essendo stato comunicato l'inizio di tali opere all'Amministrazione Comunale e non essendo stata installata la porta REI come richiesto dalla normativa, l'intervento può essere regolarizzato mediante presentazione di CILA in SANATORIA ai sensi della Legge Regionale 23/2004 e s.m.i., previa installazione di porta REI;
- per quanto riguarda il pergolato sulla corte, realizzato in assenza di



titolo abilitativo (diniegato) e non essendo possibile una sanatoria con applicazione di sanzione per esso, in quanto, l'Art. 5.2.12 del R.U.E.– *Aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici* – al comma 1, lett. c) specifica che è consentito un solo pergolato per unità residenziale, esso dovrà essere rimosso.

Svolte le precedenti premesse, a parere dello scrivente e rimandando in ogni caso a tutti i maggiori approfondimenti, esami, indagini specifiche progettazioni che dovranno essere svolte a cura e spese del futuro acquirente, potrà ipotizzarsi l'ottenimento della regolarità amministrativa mediante:

- Accertamento di conformità per la regolarizzazione delle difformità presenti nel fabbricato ovvero per le opere eseguite in assenza di titolo (apertura porta tra vano scala ed autorimessa – previa installazione di porta REI), con eventuale corresponsione di oneri e sanzioni conseguenti;
- Demolizione del pergolato realizzato sulla corte.

In via sintetica e salvo maggiori approfondimenti e relativi esami da parte dei tecnici incaricati dal futuro acquirente, per correggere le succitate incongruenze con lo stato di fatto, si dovrà quindi presentare CILA in SANATORIA, Richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità oltre all'Aggiornamento Catastale, che avranno un costo indicativo di € 4.000,00 per spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

Installazione di adeguata porta REI (previo smontaggio e smaltimento



dell'attuale) e demolizione e smaltimento del pergolato per un costo complessivo indicativo di € 2.000,00.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

- - Nel PSC dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Lugo, l'immobile risulta classificato in: *"AUC – Ambiti urbani consolidati – Ambiti consolidati delle frazioni minori – Art. 5.2"*;

- Nel RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Lugo, l'immobile risulta classificato in: *"AUC.3 – Ambiti consolidati dei centri maggiori – Art. 4.2.4"*;

- Nel CUT dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Lugo, l'immobile risulta classificato in:

- *"Area di basso rischio archeologico" – Scheda SCT10;*

- *"Perimetro del territorio urbanizzato"*;

- *"Reticolo principale – alluvioni rare (P1)" – Scheda VS07.*

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari risultano occupate dall'esecutato assieme al coniuge e n. 2 figlie, di cui una minorenni (16).

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura in Conselice (RA), Via Enrico Berlinguer, n.17, consiste in:

- appartamento disposto su due livelli con corte esclusiva annessa, al



piano terra sono collocati il garage e l'ingresso con vano scala per accedere al piano primo dove sono collocati i locali abitativi composti da soggiorno con cucina abitabile, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio, balconcino che affaccia sul fronte strada e terrazzo coperto da pergolato autorizzato e munito di tende avvolgibili in pvc.

L'intero complesso immobiliare, come detto in premessa, è composta da n. 4 unità abitative e n. 2 garage.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima sono n. 2 unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare di n.4 alloggi abitativi, insistenti nel Comune di Conselice.

- appartamento sviluppato su due livelli (p.T/1° piano) con annessa corte di proprietà esclusiva;
- garage (p. T).

Gli accessi agli immobili oggetto della presente relazione sono situati sulla Via Enrico Berlinguer.

Mediante la corte esclusiva, accessibile dai cancelli carrabile e pedonale, si accede al garage ed all'ingresso dell'unità.

Il garage di mq 15,90, è fornito di basculante color bianco e pavimentazione in ceramica, come anche quella dell'ingresso e della scala di accesso al piano primo.

La corte ha una forma regolare di mq 21,90mq, è pavimentata



interamente da getto di cls.

Dalla corte si accede all'interno dell'abitazione (ingresso e vano scala)

mediante un portoncino d'ingresso blindato dal quale si accede al piccolo

ingresso (1,32 mq) del piano terra. Al piano primo si sviluppa l'unità

immobiliare, composta da zona giorno con cucina abitabile e camino

(29,05mq), disimpegno (3,93mq), camera da letto matrimoniale

(14,01mq), ripostiglio (4,41mq), un bagno con vasca idromassaggio

(6,84mq), seconda camera da letto (9,33mq), oltre ad un piccolo

balconcino che affaccia sulla Via E. Berlinguer (5,10mq) ed un terrazzo

al quale si accede dalla porta finestra della cucina, con copertura a

pergolato con telo (20,19mq).

Caratteristiche dell'edificio adibito ad abitazione:

L'immobile è costruito in muratura e tamponamenti in laterizio. I solai di

interpiano sono in laterocemento, la platea in cls armato. Il solaio di

copertura è in laterocemento, il manto di copertura in coppi.

Gli infissi sono in PVC con doppiovetro, di colore bianco. Le finestre e

portefinestre sono dotate di scuri in legno e di colorazione marrone.

Il parapetto dei balconi è in muratura e la pavimentazione degli stessi in

ceramica.

Le porte interne sono in legno con anta a battente.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Il bagno è dotato di vaso w.c., bidet, lavabo e vasca angolare

idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'abitazione è dotata di impianto di

riscaldamento a sistema radiante (radiatori) + ACS mediante caldaia,



climatizzatore nella zona giorno ed impianto elettrico.

L'immobile è fornito di tutte le dichiarazioni di conformità dell'impianto

elettrico, di adduzione del gas ed idrico.

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari risulta nell'insieme in

normale stato.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	RIDUZIONI	MQ	NOTE
LOCALI	COMMERCIALE	OMI		
GARAGE	17,44	0,50	8,72	P.T.
INGRESSO	2,00	1	2,00	P.T.
CORTE	21,90	0,10	2,19	
SOGG./CUCINA	85,08	1	85,08	P.P.
LETTO/LETTO				
RIP./BAGNO/DIS.				
BALCONE	5,80	0,50	2,90	P.P.
TERRAZZA	22,48	0,50	11,24	P.P.
VANO SCALA	5,67	0,50	2,83	

Totale superficie commerciale mq. 114,96

* * *



STIMA DEL BENE

Considerando che:

- La Tabella OMI anno 2022, secondo semestre, riportante per il Comune di Conselice, fascia Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO, codice di Zona B1, i prezzi di abitazioni civili in stato conservativo normale variano da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00;
- Il Rapporto del Mercato Immobiliare 2022 per Ravenna e Provincia, per immobili “ristrutturati (max 20 anni)”, i prezzi di vendita sono stati da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna (quotazioni OMI primo semestre 2022 e Rapporto Mercato Immobiliare 2022 per Ravenna e Provincia) ed in base anche alle quotazioni ad oggi in essere per immobili con le medesime caratteristiche e nella medesima zona, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto normale in cui versa e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per mq di superficie ragguagliata.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la qualità,



lo stato di conservazione dell'immobile e la natura dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 800,00 .

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

* * *

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 manutenzione, nonché delle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo ottimo a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Verrà applicata una detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene del 15%.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 800,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'abitazione

Mq 114,96 x €/mq 800,00 = € 91.968,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 91.968,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita



del bene 15% € 13.795,20

restano € 78.172,80

Detrazioni per regolarizzazione urbanistica € 6.000,00

restano € 72.172,80

arrotondato per difetto € 72.000,00

Lotto UNICO

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 72.000,00

(Euro settantaduemila/00) - LIBERO DA GRAVAMI

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

* * *

RIEPILOGO

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

appartamento su due livelli abitativi, relativa corte e garage, sito in
Conselice (RA), Via Enrico Berlinguer, 17.

Valore di realizzo dell'abitazione nello stato di fatto e di diritto in cui si
trova sito Conselice (RA), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di
Conselice al Foglio 48 mappale 1510, sub. 5 - 10 e 14,

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 72.000,00

(Euro settantaduemila/00) **LIBERO DA GRAVAMI**

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

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



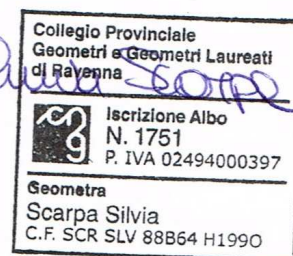
chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna , 07.04.2023

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Silvia Scarpa



Allegati:

- A. Documentazione fotografica.
- B. Visure catastali
- C. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- D. Estratto di mappa
- E. Precedenti edilizi
- F. Atto di provenienza del bene
- G. Ispezione ipotecaria
- H. Norme Urbanistiche (RUE e PSC)
- I. Difformità
- J. Certificato anagrafico e matrimoniale

