

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 54/2023 R.G.E.

e N. 61/2023 R.G.E. riunito

Giudice alle Esecuzioni Dr. Paolo Gilotta

PROMOSSO DA

in qualità di procuratrice e mandataria di

CONTRO e

Udienza del 31.01.2024 ore 11.00

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

Via F.Rosselli n. 22/A – 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**IMMOBILIARE N. 54/2023 R.G.E. e N. 61/2023 R.G.E. riunito**

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 04.07.2023 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza – Via F.lli Rosselli 22/A, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare e ha provveduto a depositare in data 22.08.2023 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva datata 7 giugno 2023 e successiva integrazione datata 19 giugno 2023 per aggiornamento di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità ai fini della continuità delle provenienze ventennali

La scrivente segnala che nella certificazione notarile e nel relativo aggiornamento in merito alle parti e relativi diritti oggetto della procedura esecutiva, viene indicato:

“*..... piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in RAVENNA Sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 1052 Subalterno 82 Natura A3” anziché indicare relativamente al procedimento a carico della stessa “..... per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2”. I dati dell'intestazione catastale e delle relative quote successivamente sono correttamente indicati.

- In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento tale certificazione risale, per i beni dai quali hanno avuto origine gli attuali, fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale;
- la Certificazione notarile indica sia i dati catastali attuali che la cronistoria catastale dei dati relativi all'immobile;

- il Creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile dei debitori esecutati e viene allegato pertanto quanto reperito dalla scrivente. Alla data del 17.07.2023, risulta che e hanno contratto matrimonio a (RA) il 12/11/2005.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

- (RGE N. 54/2023) Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 10.05.2023

3 / 19

al Reg. Gen. N. 9083 e Reg. Part. 6623

- a favore di, rappresentata e difesa dagli avvocati,
..... e ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in
.....

- a carico di nato a – C.F.
residente in Via

relativamente ai diritti, alle quote e alle parti di spettanza dei seguenti beni:

– grava sulla quota di 1/2 della piena proprietà di unità immobiliare sita in Comune di Ravenna (RA), Frazione Lido Adriano, Viale Gioacchino Rossini, n.5 censita al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 113, particella 1052, sub 82, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita catastale euro 330,53

E tutte le aderenze, pertinenze ed accessori, infissi e seminfissi soprastanti, nuove costruzioni ed aggiunte, e tutti i diritti inerenti, nulla escluso e riservato.



- (RGE N. 61/2023) Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 30.05.2023 al Reg. Gen. N. 10595 e Reg. Part. 7680

- a favore di, rappresentata e difesa dagli avvocati,
..... e ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in
.....

- a carico di – C.F. residente in via
.....

relativamente ai diritti, alle quote e alle parti di spettanza dei seguenti beni:

– grava sulla quota di 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare sita in Comune di Ravenna (RA), Frazione Lido Adriano, Viale Gioacchino Rossini, n.5 censita al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 113, particella 1052, sub 82, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita catastale euro 330,53

Corrispondenza tra identificazione catastale, atto di pignoramento e nota di trascrizione

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella

relativa nota di trascrizione, salvo quanto rilevato di seguito:

- non è stata indicata la Sezione Urbana Ravenna presente solo per detto Comune ed è stata tralasciata l'indicazione della zona censuaria catastale e il piano, indicando solo i dati essenziali per l'identificazione del bene e come già segnalato nelle verifiche preliminari viene indicata la quota di 1/1 di proprietà di in luogo della quota di 1/2.

L'appartamento gode del diritto di uso perpetuo e gratuito di un posto auto, non autonomamente identificato catastalmente, nella corte condominiale del complesso in cui è ubicato.

B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E INDICE DEI LOTTI

Per le caratteristiche dell'unità immobiliare si propone la vendita in un lotto unico costituito dall'appartamento con cantina e diritto di utilizzo perpetuo e gratuito di un posto auto nella corte condominiale.

IN SEGUITO LA RELAZIONE PERITALE PROCEDE CON TUTTI I CAPITOLI
DELL'UNICO LOTTO COSTITUITO

LOTTO UNICO

C - DATI CATASTALI – PROPRIETÀ /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 19.07.2023:

- Comune di RAVENNA (H199A) Sez. Urb. RA Foglio 113 Particella 1052 Subalterno 82

Categoria A/3, Zona censuaria 3, Classe 2, Consistenza 4 vani, rendita: Euro 330,53

Indirizzo: VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 5 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 67 mq

Scala F del Fabbricato Annamaria – corpo C (indicazioni in planimetria catastale)

Intestati:

1.

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2.

nata a

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Parti comuni

Il fabbricato (corpo C), di cui le unità sono parte, insiste su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione RAVENNA Foglio 113 Particella 1052 - ENTE URBANO di superficie: 1.400 mq.

L'area esterna del complesso residenziale costituita dalla corte comune, dai servizi (piscina, campi da tennis) dai posti auto e dal verde condominiale è identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna – Sezione RAVENNA Foglio 113 Particella 48 ENTE URBANO di superficie: 19.494 mq.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa:

- il mappale 1052 è intercluso dal mappale 48, area esterna comune del complesso residenziale che a sua volta confina a Nord con Viale Orazio, a Est e Sud con Viale G. Rossini, a Ovest con Viale G. Puccini.
- Il sub 82 confina con parti comuni (vano scala F, muri perimetrali), ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà di appartamento al primo piano ubicato in Viale Rossini n. 5 interno 1, con vano ad uso cantina al piano terra e diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di un posto auto scoperto nella corte condominiale del complesso residenziale denominato "Anna Maria".

L'unità ha accesso dalla scala F del corpo "C", dotato di ascensore.

L'appartamento posizionato sul lato Sud - Est del fabbricato è disposto su un unico livello ed è

6 / 19

costituito da (superfici calpestabili arr.) ingresso su soggiorno-pranzo di mq 28,60 con accesso a balcone coperto di mq 11,20, disimpegno di mq 1,40, due camere rispettivamente di mq 12,60 e 8,30 e bagno di mq 3,80 finestrato. Altezza interna ml 2,75 c.a (escluso bagno di h ml 2,60). Cantinetta di mq 2,90 al piano terra con altezza interna di ml 2,04 c.a.

Consistenza: superficie lorda complessiva appartamento mq 61,00 c.a, balcone mq 12,60 c.a. Cantina di mq 4,00 al piano terra e un posto auto di mq 12,00 c.a, nella corte condominiale distinto con il n. 284, (utilizzo sospeso e sostituito con l'assegnazione temporanea del posto auto n. 257 per lavori nel corpo D limitrofo che utilizzano in parte il piazzale a parcheggio).

L'abitazione internamente si presenta in buono stato conservativo, in considerazione anche di recenti interventi di manutenzione come sostituzione di pavimenti, porte interne, come dichiarato dalla proprietà, con sostituzione di pavimenti, porte interne, radiatori e caldaia. Gli infissi esterni sono in legno colore naturale. E sono presenti nelle camere anche le controfinestre esterne con telaio di alluminio. Il balcone presenta tamponamento con pareti vetrate non di tipo scorrevole ma fisse con ante apribili. Tale installazione non è autorizzata e sarà necessario procedimento edilizio in sanatoria per la sua regolarizzazione.

L'appartamento internamente è così rifinito:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di ceramica ovunque;
- rivestimenti di tipo muretto in pietra nella zona soggiorno, di tipo ceramico un po' più datato nel bagno;
- sanitari di tipo standard in ceramica con rubinetterie cromate monocomando e presenza di vasca da bagno;
- pavimento e battiscopa nel balcone in gres da esterni;
- porte interne in legno tamburato verniciato;
- telai a vetri in legno che nelle camere evidenziano necessità di manutenzione, con presenza di foro per apposizione tubo esterno per condizionamento;
- tapparelle avvolgibili in PVC;
- portoncino di ingresso di sicurezza;

- impianto di condizionamento con split a parete nel soggiorno e macchina esterna installa nel balcone;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti standard in alcuni punti con placche mancanti;
- impianto citofonico;
- impianto TV centralizzato;
- impianto idrico di tipo centralizzato con contabilizzatori;
- caldaia murale a gas installata in cucina e radiatori in alluminio verniciato.

Sono presenti tracce di umidità alle pareti nelle camere per probabile umidità di condensa.

La cantinetta ubicata al piano terra ha una porta di chiusura in lamiera zincata, pavimento in cemento e pareti tinteggiate.

Nell'appartamento risultano distaccate le utenze di luce e gas. L'acqua è condominiale.

Il complesso è costituito complessivamente da n. 4 blocchi denominati "A", "B", "C" e "D" ed è posto in Ravenna località Lido Adriano, in angolo con Viale Orazio, Viale Rossini e Via Puccini, distante in linea d'aria mt 200 dal mare in zona ben attrezzata di servizi e vari esercizi commerciali. Sono presenti n. 2 piscine condominiali con relativi servizi e n. 2 campi da tennis oltre a spazio verde attrezzato comune. La palazzina C, edificata nel periodo 1979 - 1985, è costituita complessivamente di n. 7 piani fuori terra senza piano interrato.

L'edificio ha struttura portante in c.c.a. a travi e pilastri, muratura di tamponamento in laterizi, intonacata a vista, balconi con soletta in c.c.a. La struttura del tetto è di tipo piano a lastrico solare.

Gli infissi esterni sono di diverse tipologie. In generale sono presenti chiusure con tapparelle avvolgibili in PVC. Soglie e bancali in pietra chiara, pavimentazione dei balconi in gres per esterni.

L'androne condominiale presenta pavimento in piastrelle di ceramica, scala condominiale con struttura in c.c.a. rivestita con pedate, alzate e battiscopa a nastro in marmo. La balaustra corrimano è a disegno semplice in profilato di acciaio verniciato. Il pavimento dei pianerottoli comuni ai piani e di interpiano della scala è in piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione.

La corsia di viabilità interna dell'ingresso e l'area a parcheggio sono rifinite in battuto di ghiaino. Gli accessi pedonali dei rispettivi blocchi sono costituiti da cancellini pedonali bassi con apertura a

spinta, in profilati di acciaio zincato e la recinzione è completata da muretto perimetrale dove sono alloggiati i box contatori. Il cancello carrabile di accesso al parcheggio è di tipo scorrevole motorizzato. I vialetti pedonali perimetrali dell'edificio, la pavimentazione sottostante il porticato a piano terra e tutta la pavimentazione circostante le piscine è in palladiana di porfido. E' presente illuminazione esterna comune costituita da lampioncini a terra. L'edificio ha caratteristiche costruttive e di finitura discrete per l'epoca di costruzione ma la presenza in vari balconi di infissi in alluminio per la chiusura delle logge (come nel caso in oggetto) crea disomogeneità dei prospetti dei fabbricati.

Si evidenzia tuttavia la particolare cura delle parti comuni, del giardino con verde ben mantenuto e curato e in generale si presenta in buono stato di manutenzione anche la zona piscine e campi da tennis.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni con destinazione residenziale sono di proprietà di persona fisica, alla quale sono pervenuti nel 2007 per atto di compravendita da altri soggetti che non agivano per esercizio di attività commerciale o professionale.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato dalla scrivente in sede di sopralluogo in data 28.07.2023, unitamente all'ausiliario del Custode, gli immobili risultano liberi da persone come confermato anche in data 01.08.2023 dalle verifiche eseguite presso i Servizi demografici del Comune di Ravenna dalle quali non risultano persone residenti.

Verifiche esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in atto per l'unità immobiliare oggetto di procedimento.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

Dalle risultanze dei Pubblici Registri dello Stato Civile del Comune di Ravenna in data 01.08.2023 risulta che e hanno contratto matrimonio a il 12/11/200.

In data 12.04.2007 la piena proprietà dell'immobile oggetto del compendio veniva acquistato dai Sig.ri e rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni dalla consultazione ed estrazione dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto che risultano come segue.

- Atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Paolo Mario Plessi in Conselice stipulato in data 12.04.2007 Repertorio n. 74147/24333 trascritto a Ravenna in data 19.04.2007 al Registro Generale n.9709 e Registro Particolare n.5949 con il quale e, coniugi in regime di separazione dei beni ed in ragione di metà ciascuno indivisamente acquistavano la piena proprietà del bene in oggetto dai Sig.ri,,,

- Successione legittima in morte di apertasi il 02.08.1996 (Uff. Registro RA Denuncia n. 9 Vol. 972 a Ravenna e ivi trascritta in data 11.12.2006 al Registro Generale 32151 e Registro Particolare n. 19525, con la quale il bene è pervenuto agli eredi,,,

– Accettazione tacita dell'eredità in morte del de cuius trascritta in data 14.06.2023 al Registro Generale n.11584 e Registro Particolare n.8376.

- Atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Cervia, stipulato in data 12.05.1984 Repertorio n. 60696, trascritto il 07.06.1984 al Registro Generale n. 6438 e Registro Particolare n.

10/19

4646 con il quale aveva acquistato da
con sede in la piena proprietà del bene in oggetto.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Paolo Mario Plessi in Conselice stipulato in data 12.04.2007 Repertorio n. 74147/24333 sopracitato (nota e atto allegato) che riporta di seguito:

“ Porzione di complesso immobiliare denominato “Anna Maria” costituito da quattro corpi di fabbrica corpo A -B – C – D posto in Comune di Ravenna località Lido Adriano Viale Orazio, costituita da un appartamento al primo piano con vano cantina al piano terra del fabbricato C/6 del corpo C, con accesso dalla scala F, e con l'uso esclusivo di un posto auto nell'area cortiliva attigua al fabbricato, individuato sul posto, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione RA al foglio 113 con mappale 1052 subalterno 82, PT -1, Z.C. 3, Cat. A/3, Cl.2 vani 4 R.C. euro 330,53;

con la proporzionale con proprietà delle parti comuni e condominiali, tali per legge e per destinazione, e segnatamente dell'area coperta del fabbricato “C” di cui è parte, nonché dell'aria scoperta comune all'intero complesso, piscina e campi da tennis e come meglio indicato nella tabella che fa parte del regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di Ben conoscere ed accettare; si dà inoltre atto che il terrazzo al piano attico ed il porticato al piano terra formano oggetto di comproprietà proporzionale tra i proprietari delle unità immobiliari del corpo C/6 del fabbricato C del complesso Anna Maria; ...omissis...

La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non la misura con ogni servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, ad eccezione dei patti, obblighi, condizioni e servitù porti o richiamati nell'atto di provenienza del

dante causa ai venditori a rogito notaio Giancarlo Pasi del 12.05.1984 registrato a Ravenna il 30.05.1984 al n. 1457 e trascritto a Ravenna il 07.06.1984 art. 4646”.

- Atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giancarlo Pasi in Cervia, stipulato in data 12.05.1984 Repertorio n. 60696 sopracitato che riporta di seguito:

“...omissis... con sede in cod. fisc. è proprietario della quota di 45 millesimi del lotto di terreno sito in Lido Adriano di Ravenna, tra i viali Rossini Puccini e Orazio, distinto al catasto rustico di Ravenna, sezione Ravenna al foglio 113 mappale 48 di metri quadri 23.289, acquistato con l'atto Ministero del notaio dottor Giancarlo Pasi di Cervia in data 06.10.1981, Rep. n.52503 registrato a Ravenna 23/10/1981 al n. 2492 mod.2° e trascritto a Ravenna il 03.11.1981 art. 8842...omissis...

che sul detto terreno è stato edificato un complesso immobiliare denominato “Anna Maria” costituito da quattro fabbricati denominati corpo A, corpo B, corpo C e corpo D.

che in corrispondenza dei suddetti millesimi alla spetta il corpo C/6 del corpo C; la parte acquirente col presente atto da mandato alla parte venditrice di convenire e firmare le servitù in favore delle Enel per installazione di cabine elettriche nonché per l'accesso alle medesime.”.

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Le unità in oggetto sono parte del fabbricato condominiale denominato “Villa Maria” Viale Rossini n.1-3-5-7-9-11-13, Viale Puccini n.2.4.6, Viale Orazio n.10-12-14-16-18 Lido Adriano (RA) Via della Rotta nr.101–101/A-B-C-D-E-F e secondo quanto dichiarato dall'Amministratore pro tempore dello studio, con sede in, alla data del 07.08.2023:

- esiste regolamento condominiale che si allega;
- è in essere polizza globale fabbricati stipulata con ITALIANA ASSICURAZIONI, che si allega unitamente all'ultima quietanza;
- è in atto un altro contenzioso verso un condomino / proprietario;

Relativamente al riparto del bilancio consuntivo e preventivo per la proprietà in oggetto risulta:

- Bilancio Consuntivo dal 01.06.2022 al 31.05.2023 totale a debito Euro 3.772,81 di cui Euro

2.871,32 di riporto dell'anno precedente.

- Bilancio Preventivo dal 01.06.2023 al 31.05.2024 importo spese annue totale **Euro 1.054,88** oltre Euro 3.772,81 a debito per riporto dell'anno precedente.

L'Amministratore non ha fornito indicazioni in merito all'approvazione di nuovi lavori straordinari ma è stato prodotto l'ultimo verbale di assemblea condominiale del 08.08.2021 che si allega.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 09.10.2023

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi di L.302/1998 e successiva integrazione della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone aggiornate al 30.05.2023 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art. 2073/19.04.2007 ipoteca volontaria (mutuo)**

a favore di

controe

gravante il bene in oggetto per l'intera proprietà (nota allegata)

Trascrizioni

- **Art. 6623/10.05.2023 verbale di pignoramento immobiliare**

(atto giudiziario del 13.04.2023 rep.959/2023 dell'Unep c/ Tribunale di Ravenna)

a favore

a carico

gravante il bene in oggetto per la quota di 1/2 (nota allegata)

- **Art.7680/30.05.2023 verbale di pignoramento immobiliare**

(atto giudiziario del'11.05.2023 rep.784/2023 dell'Unep c/o Corte d'Appello di Napoli)

a favore

a carico

gravante il bene in oggetto per l'intera proprietà (nota allegata)

Osservazioni

Si segnala quanto già indicato anche nelle verifiche preliminari relativamente alla quota dell'intero riferita a

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati, come già illustrato nel capitolo IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Dal sopralluogo si è riscontrato che:

- nell'abitazione risultano differenze di spalle murarie e tramezzi interni che realizzano il disimpegno verso il soggiorno, e il muro divisorio tra il bagno e la camera più piccola. La parete risulta spostata verso la camera realizzandone in tal modo un locale di mq 8,30 ma la consistenza catastale totale non viene modificata.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna risulta che il complesso edilizio è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia N. 1062 del 21/05/1979 P.G. 24494/77 del 28/07/1977 per "Costruzione di complesso residenziale"
- Volturazione di Concessione Edilizia N. 2930 del 23.12.1980 P.G. 37296/80
- Concessione in variante N. 2499 del 12.11.1981 P.G. 22649/81 e P.G. 30306/81 per "Variante a complesso residenziale"

- Concessione edilizia N. 683 del 28.06.1982 P.G. 41727/81 del 18.11.1981 per “Costruzione Piscina”
- Concessione in variante N. 1233 del 12.07.1982 P.G. 15807 del 20.04.1982 per “Variante a complesso residenziale” – varianti ai corpi A e C
- Autorizzazione N. 837 del 14.05.1982 P.G. 2427/82 per “Recinzione”
- Abitabilità P.G. 25172/84 del 17.09.1984 per i corpi A e D
- Abitabilità P.G. 37054/82 del 03.07.1985 per il corpo B
- Abitabilità P.G. 25173/84, P.G. 31460/84 del 01.08.1984 P.G. 26913/84 per il corpo C (P.G. 26913/84 corpo C/6 in oggetto)
- Condocondominiale N. 8325 del 20/08/1991 P.G. 67433/86 - Sanatoria N. 13179 del 04/09/1997 P.G. 9109/95 per “Modifiche alla recinzione e alla costruzione di nicchie per contatori nelle parti comuni in un complesso sito in Lido Adriano denominato “Anna Maria”
- Richiesta di valutazione preventiva P.G. 49048 del 21/05/2009 per “Intervento di manutenzione straordinaria per rifacimento di pavimentazione esterna e nuova costruzione di recinzione” – Parere contrario.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Confronto con gli elaborati grafici della Concessione in variante N. 1233 del 12.07.1982 P.G. 15807

In difformità dallo stato legittimo edilizio e urbanistico, risulta quanto segue come già segnalato rispetto alle planimetrie catastali:

- nell'abitazione si sono riscontrate differenze di tramezzi interni che realizzano il disimpegno, le dimensioni del bagno e della camera adiacente per spostamento del muro divisorio in direzione della camera. Risulta inoltre chiusura del balcone con bow window avente caratteristiche tali da non poter rientrare nella tipologia dell'infisso VEPA (Vetrare panoramiche amovibili) per le quali

non è necessario alcun titolo edilizio per la loro installazione in quanto ricadenti in attività edilizia libera (secondo quanto previsto dal DL 115/2022).

Altezze interne e altre difformità rientranti nelle tolleranze costruttive.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Per la regolarizzazione delle opere rilevate in difformità con lo stato legittimo, il procedimento tecnico-amministrativo da adottare è SCIA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23 del 21/10/2004 per le opere riguardanti l'abitazione (modifica dei prospetti) con riferimento all'Art. 17.3.A, subordinata al pagamento a titolo di oblazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di Euro 2.000,00 oltre a competenze professionali tecniche per l'istruttoria della pratica in sanatoria, relativa asseverazione, predisposizione degli elaborati grafici, aggiornamento catastale stimate in Euro 3.000,00 oltre a contributo previdenziale e IVA.

Totale generale dei costi stimati arrotondati per la regolarizzazione, comprensivi dei diritti di segreteria per la presentazione delle richieste in sanatoria e dei costi per aggiornamento catastale: Euro 6.000,00.

Quanto riportato si basa sulle indicazioni dei tecnici dello Sportello Unico Edilizia e non si esclude al momento della presentazione della documentazione, un diverso inquadramento della procedura e quindi dei costi.

Del costo per il procedimento di regolarizzazione per la demolizione di quanto non autorizzato, si terrà in considerazione nella determinazione del valore di mercato finale.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Idoneità all'uso

L'appartamento per quanto riscontrato durante il sopralluogo risulta idoneo all'uso abitativo. L'efficienza e la funzionalità degli impianti andrà comunque verificata a cura del soggetto acquirente.

Identificazione edilizia e urbanistica

Le aree di pertinenza e i fabbricati in oggetto sono inseriti nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3 Componente perimetrale - Art.II.1°.33 C.3

Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

PSC 3 Componente di zona - Art.VI.3°.96

Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale

RUE 2 – Componente perimetrale - Art. IV.1.4 c2

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano

RUE 2 – Componente perimetrale - Art. IV.1.14 c8 Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina

RUE 2 – Componente di zona - Art.VIII.6.4 c3

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU3 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre, tessuto saturo.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2022 di alcune banche dati tra le quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Quest'ultima per il Comune di Ravenna - nella fascia/zona Suburbana/LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE Codice zona: E5 – riportano per *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *Normale* valori per sup. lorda compresi tra 1.300 e 1.650 Euro/mq.

La sottoscritta nella determinazione dei valori intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate nella descrizione dell'immobile, dello stato di conservazione, dell'immediata disponibilità del bene, delle competenze tecniche e oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate rispetto ai titoli abilitativi e la posizione debitoria delle spese condominiali.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, viene determinato come segue:

17 / 19

N. 54/2023 R.G.E. e N. 61/2023 RIUNITO

LOTTO UNICO

Località Lido Adriano – Ravenna – Viale Rossini n. 5 int.1

Appartamento sito al 1° piano, servito da ascensore, con cantinetta e diritto esclusivo perpetuo e gratuito di posto auto scoperto, in complesso residenziale di 4 palazzine, dotato di piscine, campi da tennis e verde attrezzato.

Individuazione Catastale e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di ragguglio	SLV Mq	valore comm. €/mq per dest.	valore commerciale Euro
Sez. RA - Fg 113 Mapp. 1052 Sub: 82					
Abitazione	61,0	100%	61,0		
Balcone coperto	12,60	40%	5,0		
Cantinetta al PT	4,0	25%	1,0		
		Totale	67,0	1.500	100.500,00
Diritto di uso gratuito perpetuo ed esclusivo nella corte comune					
n.1 Posto auto – a corpo	1	-	-	7.000	7.000,00
			Totale	Euro	107.500,00
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica, comprensivo di competenze professionali per la presentazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale				Euro	- 5.000,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>102.500,00</i>
A detrarre importo a forfait calcolato nella misura del 10% per lo stato conservativo generale				Euro	- 10.250,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>92.250,00</i>
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	- 3.772,81
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>88.447,19</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	- 0,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>88.447,19</i>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	- 0,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>88.447,19</i>
TOTALE				Euro	88.447,19
LOTTO UNICO - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1				Euro	88.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	13.200,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1				Euro	74.800,00
LOTTO UNICO - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETÀ 1/1				Euro	75.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 10.10.2023

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO UNICO
2. Documentazione fotografica LOTTO UNICO
3. Atti di provenienza LOTTO UNICO
4. Certificazioni notarili
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi LOTTO UNICO
7. Valori immobiliari di riferimento
8. Documentazione condominiale
9. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
10. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita