

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N. 15/2022 R.G.E.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 05.07.2023</u>
	Promosso da:	<u>Ore 10:40</u>
	* * *	
	contro	
	OMISSIS	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del 02/12/2022 la scrivente Geometra Cinzia Scaranna Consulente Tecnico d'Ufficio.	
	Con PEC del 05/12/2022, veniva comunicata alla sottoscritta la nomina di C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella procedura esecutiva di cui all'epigrafe, con l'invito di accettazione e prestazione del giuramento di rito in cancelleria, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, comparando a tal fine personalmente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ovvero depositando telematicamente la relativa dichiarazione scritta di giuramento.	
	QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE	
	“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o	

inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno

del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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, identificando 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 il 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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 identificare 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 che

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

difficoltà 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 del 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

esattamente pari alla quota). **L'esperto deve infine chiarire già in tale sede**

se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore

similare 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, nonche' 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 o 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 dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di 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 comproprietari) 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 Il 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.

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio,

agli uffici tecnici del Comune di Cervia) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- o 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- o 4.0) CONFINI
- o 5.0) PROPRIETA'
- o 6.0) SOPRALLUOGO
- o 7.0) DESCRIZIONE DEI BENI
- o 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- o 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- o 11.0) PROVENIENZA
- o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- o 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

o 16.0) STIMA DELL'IMMOBILE SUDDIVISO IN DUE LOTTI

o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER I DUE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

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, la destinazione/uso e la consistenza superficiale dei beni.

La sottoscritta ritiene, vista la natura e consistenza e conformazione dell'immobile oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in due lotti, tuttavia non è possibile dividere l'immobile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 04/02/2022 al n. 2078 del Registro Generale ed al n. 1466 del

Registro Particolare, a favore di OMISSIS

2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di Cervia (codice C553) intestato a:

OMISSIS, nato a Longiano (FC) il , *** C.F. ***proprietà per 1/2;

OMISSIS nato a Cervia (RA) il *** C.F. ***proprietà per 1/2

Comune di Cervia.

Foglio 17 Particella 1134, sub.3, Rendita: Euro 1.665,57

Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: Viale Filippo Corridoni, 1, Piano T-1, Dati di superficie: Totale:

111 m2, totale escluse aree scoperte: 105 m2;

Foglio 17 Particella 1134, sub.4, Rendita: Euro 1.665,57

Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: Viale Filippo Corridoni,1, Piano T, Dati di superficie: Totale: 126

m2, totale escluse aree scoperte: 125 m2;

Foglio 17 Particella 1134, sub.5, BCNC (Bene Comune non Censibile)

Partita Speciale A, indirizzo: Viale Filippo Corridoni,1, PT

3.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

Comproprietà di n.2 unità immobiliari il tutto sito a Cervia (Ra), Viale Filippo Corridoni 2 E 2/A , con accesso dalla stessa via pubblica:

L'immobile si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano, all'interno di una corte comune. Si tratta di due unità immobiliari completamente

autonome, fisicamente e fiscalmente pertanto è possibile alienarle

separatamente.

Appartamento piano terra Il piano terra è in condizioni di **grezzo avanzato**, è composto da porticato, cucina-pranzo, sottoscala, disimpegno, bagno, corridoio, tre camere, bagno, servizio accessorio accessibile solo dall'esterno. L'immobile risulta essere dotato di allacciamento agli impianti tecnologici (adduzione acqua, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, scarico fognante), ma ancora da completare internamente.

Appartamento primo piano Il primo piano è in condizioni di **grezzo avanzato**, è composto da scala esterna parzialmente scoperta che dà accesso al 1P, terrazzo, sala cucina - soggiorno, disimpegno, camera, bagno, disimpegno, camera, bagno, camera con all'interno il bagno.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

- Appartamento piano terra mq. 144,31
- Appartamento 1Piano mq. 119,08
- Corte comune scoperta mq. 216,41

4.0) CONFINI

Il complesso immobiliare confina a sud con ragioni, [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

5.0) PROPRIETA'

C.F. del Comune di Cervia (codice C553) intestato a:

OMISSIS, nato a Longiano (FC) il ***,

C.F. *** proprietà per 1/2;

OMISSIS nato a Cervia (RA) il *** C.F. *** proprietà per 1/2

Foglio 17 Particella 1134, sub.3, Rendita: Euro 1.665,57

Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: Viale Filippo Corridoni, 1, Piano T-1, Dati di superficie: Totale:

111 m2, totale escluse aree scoperte: 105 m2;

Foglio 17 Particella 1134, sub.4, Rendita: Euro 1.665,57

Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: Viale Filippo Corridoni,1, Piano T, Dati di superficie: Totale: 126

m2, totale escluse aree scoperte: 125 m2;

Foglio 17 Particella 1134, sub.5, BCNC (Bene Comune non Censibile)

Partita Speciale A, indirizzo: Viale Filippo Corridoni,1, PT

C.T. del Comune di Cervia (codice C553):

Comune di CERVIA (C553) (RA)

Foglio 17 Particella 1134, Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 360,00 m2

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno

30/01/2023 alle ore 14:30. Successivamente, a seguito della comunicazione

effettuata, il giorno 30/01/2023 alle ore 14,30 si è effettuato il sopralluogo;

erano presenti, il custode Notaio Gentilini, geom. Patrizia Melandri, la sottoscritta geom. Cinzia Scaranna, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della comproprietà di due unità immobiliari a destinazione abitativa con corte comune. **Essendo due unità immobiliari distinte autonome fisicamente e fiscalmente si procede a creare due lotti distinti, ma come già descritto, non è possibile dividere l'immobile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.**

8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del complesso immobiliare oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

- LOTTO 1 - Appartamento piano terra	mq. 144,31
- LOTTO 2 - Appartamento 1P	mq. 119,08
- Corte comune scoperta	mq. 216,41

9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Cervia in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate, riguardanti sia il LOTTO 1 che LOTTO 2: Permesso di Costruzione prot. 5478, n.413/1949 del 21/11/1949; Permesso di Costruzione prot. 5180, n.405/1954 del 17/09/1954 con variante n. 37/1955 e agibilità n.65 del 15/03/1957; Condonò edilizio prot 58845 del 15/12/2004 pratica 2056/D con rilascio della sanatoria n. 1098 prot. 56040/2010 del 02/11/2010 e sanatoria n. 1099 prot. 56041/2010 del 02/11/2011; CILA prot. 64174 istanza n. 1126/a del 21/12/2010 arch. 89/2011; CILA prot. 14681 istanza 314/a del 11/04/2011 arch. 472/2011; DIA prot. 14684 istanza 315/f del 11/04/2011

arch. 578/2011; Autorizzazione Passi Carrai prot. 19759 del 10/05/2011

riferimento a prot. 14684 del 11/04/2011. Dal confronto tra i titoli edilizi e

quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità:

LOTTO 1: nell'appartamento al piano terra si riscontrano lievi modifiche

dei tramezzi e spessori muri; minore altezza interna ma a norma; i pilastri

esterni presentano errori grafici di rappresentazione planimetrica; mancato

tamponamento della porta nel vano sottoscala prospetto nord; ricavo di

nicchia nell'angolo nord-ovest per posa corpo caldaia; premesso che non è

stato possibile accedere all'interno del servizio sul retro, si nota diverso

dimensionamento della porta finestra prospetto sud; riduzione distanze dai

confini per effetto del termocappotto; lievi modifiche delle quotature esterne;

diversa realizzazione della recinzione interna a divisione della corte tra le

unità immobiliari; il tetto come parte comune di entrambi gli appartamenti

risulta difforme a quanto riportato nel titolo edilizio.

LOTTO 2: nell'appartamento al 1°P si riscontrano alcune modifiche dei

tramezzi e spessori muri; minore altezza interna ma a norma ; modifica loggia

caldaia, variazione dei gradini scala esterna; i pilastri esterni presentano

errori grafici di rappresentazione planimetrica; ricavo di nicchia nell'angolo

nord-est per posa corpo caldaia; come suddetto il tetto come parte comune di

entrambi gli appartamenti risulta difforme a quanto riportato nel titolo

edilizio, stessa cosa dicasi per la realizzazione della recinzione interna a

divisione della corte tra le unità immobiliari.

Le difformità sopra citate sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2, potranno

essere regolarizzate previa presentazione di una sanatoria ai sensi ai sensi

dell'art. 17 Legge Regionale n. 23/2004, con indicazione delle tolleranze per

le opere rientranti nell'art.19 bis co.1, 1 bis,1 Legge Regionale n. 23/2004.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state estratte le planimetrie catastali censite al foglio 17 particella 1134, sub.3 e 4, relative all'Appartamento del piano terra, e 1 P, che risultano difformi con l'ultimo titolo edilizio depositato (CILA prot. 14681 istanza 314/a del 11/04/2011 arch. 472/2011), per cui per la conformazione della planimetria catastale occorre provvedervi prima del deposito della presente stima. Il costo complessivo per ciascun lotto ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere difformi si quantificano indicativamente a € 10000,00 (euro diecimila/00), oblazione e spese tecniche. In ordine a quanto richiesto nei quesiti (punto 6), si precisa che le planimetrie catastali del LOTTO 1 e LOTTO 2, allo stato attuale, non sono conformi, per tale motivo la scrivente procede, all'aggiornamento delle stesse con deposito e approvazione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

In seguito ad aggiornamento catastale, resasi necessario a causa della non corrispondenza tra stato legittimo catastale ultimo e stato dei luoghi (come richiesto dal quesito 6), è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata n. T229604/2023 del 27/04/2023, e n. T229868/2023 del 27/04/2023) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, eccezione fatta per i dati di superficie, che sono stati aggiornati a motivo dell'incremento di spessore del termocappotto.

ASTE GIUDIZIARIE.it

11.0) PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dello Russo Andrea sede Ravenna rep. 1523/1229 del 14/09/2010, trascritto al n. 18287/10782 il 28/09/2010 a favore di OMISSIS per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e OMISSIS per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, contro OMISSIS nato a Ravenna il 15/04/1967 a Ravenna C.F.

*** ;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Raponi sede Ravenna rep. 165327 del 22/06/1992, registrato a Ravenna al n. 1739 il 10/07/1992, a favore di OMISSIS, per la quota intera di nuda proprietà, contro OMISSIS che si riservava il diritto di usufrutto;

- Ricongiungimento di usufrutto a favore di OMISSIS in morte di OMISSIS in data 17/11/1992, voltura n.3873.1/2010, pratica n. RA0084767 in atti dal 08/07/2010

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla sottoscritta al 27/04/2023)

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota di iscrizione Reg. generale n.7844, Reg. particolare n.1206, del 20/05/2013, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. N. 309/2013 del 16/05/2013, emesso dal Tribunale di Ancona a favore

di Banca Popolare di Ancona spa sede Jesi (AN), cf . 00078240421,

contro OMISSIS nato a Longiano (FC) il *** C.F. *** e OMISSIS nato a Savignano Sul Rubicone (FC) il ****, C.F. ***, capitale € 1.037.313,80 spese e interessi € 1.500.000,00 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione oltre ad altri;

- Nota di iscrizione Reg. generale n.9241, Reg. particolare n.1358, del 26/06/2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. N. 1080/2013 del 09/07/2013, emesso dal Tribunale di Forli sede a Forli a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa cf. 02411800408 contro OMISSIS nato a Longiano (FC) il *** C.F. *** capitale € 474.243,56, spese e interessi € 900.000,00 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione, oltre ad altri;

- Nota di iscrizione Reg. generale n.15062, Reg. particolare n.2336, del 27/10/2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. N. 1756/2014 del 19/10/2014, emesso dal Tribunale di Ravenna sede a Ravenna a favore di Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc.coop. sede a Faenza (RA) cf. 01445030396, contro OMISSIS nato a Longiano (FC) il *** C.F. *** e OMISSIS nato a Savignano Sul Rubicone (FC) il *** C.F. *** capitale € 433.228,29, spese e interessi € 500.000,00 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione, oltre ad altri;

- Nota di iscrizione Reg. generale n.15696, Reg. particolare n.2446, del 06/11/2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. N. 2269/2014 del 17/10/2014, emesso dal Tribunale di Forli sede a Forli a favore di Banca Romagna Cooperativa Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone-Società Cooperativa in sede a Cesena cf. 03762240400, contro OMISSIS nato a Longiano (FC) il *** C.F. ***

capitale € 652.851,72, spese e interessi € 300.000,00 che grava sugli

immobili oggetto di esecuzione, oltre ad altri;

- Nota di iscrizione Reg. generale n.16717, Reg. particolare n.2590, del

24/11/2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. N.

2248/2014 del 17/10/2014, emesso dal Tribunale di Forli sede a Forli

a favore di Banca Romagna Cooperativa Credito Cooperativo

Romagna Centro e Macerone-Società Cooperativa in sede a Cesena

cf. 03762240400, contro OMISSIS nato a Longiano (FC) il*** C.F. ***

capitale € 950.000,00, spese e interessi € 600.000,00 che grava sugli

immobili oggetto di esecuzione, oltre ad altri;

- Nota di trascrizione Reg. generale n.1086, Reg. particolare n.738, del

22/01/2018, derivante da verbale di pignoramento immobili rep. N.

3361/2017 del 30/10/2017, emesso dal Tribunale Civile di Ravenna

sede a Ravenna a favore di Unione di Banche Italiane spa sede

Bergamo cf 03053920165, contro OMISSIS nato a Longiano (FC) il***

C.F. ***, che grava sugli immobili oggetto di esecuzione, oltre ad altri;

- Nota di trascrizione Reg. generale n.2078, Reg. particolare n.1466,

del 04/02/2022, derivante da verbale di pignoramento immobili rep.

N. 2674 del 24/12/2021, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale

Civile di Ravenna sede a Ravenna a favore di Major SPV srl con

sede Conegliano (TV) cf. 04951650268, contro OMISSIS nato a

Longiano (FC) il*** C.F. ***, che grava sugli immobili oggetto di

esecuzione ossia Comune di Cervia foglio 17 particella 1134 sub. 3 e 4;

Il precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva che risale

sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data

antecedente a venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Non sono stati forniti i certificati di stato civile e certificato di matrimonio dell'esecutato, pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiederli.

13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione, in particolare al rogito del notaio Andrea Dello Russo sede Ravenna rep. n 1523/1229 del 14/09/2010, trascrizione Registro Generale n.18287, Registro Particolare 10782 del 28/09/2010, precisamente la corte è identificata al foglio 17 particella 1134 sub. 5 (BCNC) ed è comune alle unità immobiliari foglio 17 particella 1134 sub.3 e 4. La vendita ha compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza.

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta, l'immobile risultava non occupato, si tiene a precisare che entrambe le unità immobiliari sono allo stato grezzo avanzato non agibili e non abitabili.

15.0) INFORMAZIONI GENERALI

Dopo aver espletato le formalità di rito e svolto il rilievo planimetrico e fotografico, si è redatto apposito verbale. L'esecutato alla situazione attuale risulta essere comproprietario dell'immobile oggetto d'esecuzione.

Le unità immobiliari sono dotate di certificazione APE (Attestato di

Prestazione Energetica), attestato n. 02903 - 52401 - 2010 (relativamente all'immobile distinto con la particella 1134/sub.3) e n. 02303- 52427 - 2010 (relativamente all'immobile distinto con la particella 1134/sub.4).

Si riscontra che è stato depositato atto di **intervento** alla presente procedura di esecuzione immobiliare dall' **Agenzia delle entrate - Riscossione**, Agente della Riscossione per la Provincia di Ravenna, con sede legale in Via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA 13756881002, in persona del procuratore speciale Sig.ra Cristina Credali, delegata con atto Notaio Marco De Luca in Roma del 25 luglio 2019 rep. 44967 racc. 25871, elettivamente domiciliata presso la propria unità locale di Ravenna, Via Magazzini Posteriori n. 28/X - 48122 Ravenna **che vanta un credito dovuto della somma complessiva di € 1.039,75 per imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori, come meglio specificato negli estratti di ruolo nei confronti di OMISSIS.**

Si segnala atto di **intervento** da parte di Marmarole SPV srl, in qualità di cessionaria di Credito Ravennate, Forlivese, Imolese Società Cooperativa **per un importo di € 96.653,16 a saldo di € 88.751,15 per interessi moratori**

16.0) STIMA DEL LOTTO N.1

Descrizione generale :Il fabbricato generale si sviluppa su due piani, avente struttura portante in mattoni di laterizio, solai in latero cemento, come pure la copertura, esternamente è stato applicato il termocappotto e rasato con intonachino color beige chiaro, infissi esterni con persiane del medesimo colore in pvc, finestre e porte finestre in pvc con vetrocamera,

presumibilmente secondo le caratteristiche tecniche della relazione del termotecnico ing Loretta Arfilli, opere di lattoneria in rame, pavimentazione esterna in autobloccante anticato lungo il perimetro del fabbricato. La corte comune, nei confini privati, è perimetrata con recinzione avente basamento con blocchi prefabbricati e sovrastante rete metallica, mentre su fronte strada è presente il basamento in mattoni a faccia vista e barriera metallica. Sono individuati il passaggio pedonale e quello carrabile su fronte strada. Si fa presente che la recinzione è difforme rispetto al titolo edilizio DIA prot. 14684 istanza 315/f del 11/04/2011 arch. 578/2011, in particolare risulta modificata su fronte strada ed inoltre sono state realizzate recinzioni interne per la suddivisione della corte non ancora completate. Nella planimetria sono stati altresì riportati i posti auto relativi alle unità immobiliari.

Descrizione appartamento PT : Appartamento ubicato al piano terra, viale F. Corridoni 2, Cervia, in stato di grezzo avanzato, con accesso indipendente, composto da piccolo porticato antistante l'ingresso dell'immobile, all'interno è presente vano cucina - pranzo, disimpegno, bagno, disimpegno, camera, disimpegno zona notte, n.2 camere da letto e bagno. Esternamente posto sul retro dell'immobile è collocato un servizio adiacente al fabbricato ad un unico piano, avente struttura in legno verniciato di bianco, con unica falda, il tutto appoggiato sul muro di confine, internamente non è stato possibile ispezionarlo, è stato rilevato l'ingombro e le altezze, avente piccola porzione di corte esclusiva. La corte è di uso comune, molto ampia, tale da consentire di individuare posto auto esterno, obbligatorio per ogni unità immobiliare e che è stato indicato nella planimetria del titolo edilizio DIA prot. 14684 istanza 315/f del 11/04/2011 arch. 578/2011. Alla luce di quanto sopra

esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva.

L'appartamento è posto nel Comune di Cervia, frazione Milano Marittima, Viale Corridoni 1, Il tutto classificato nello strumento urbanistico denominato PUG come Ambiti Urbani a prevalente funzione abitativa – Tessuti Turistici Ricettivi a media densità – il quale strumento ha inglobato il R.U.E. –Parte V Titolo II e III, Sistema Insediativo Urbano Consolidato

- Appartamento mq. 144,31

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'appartamento finito è pari a €/mq 4815,00 (euro/mq quattromilaottocentoquindici/00), dovendo realizzare le opere di rifinitura, in quanto lo stato attuale è un grezzo avanzato, si decurta il 5% sul valore sopra indicato € 4815,00, al quale si applica un indice di correzione del 0.9% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a € 4162,57/mq (euro/mq quattromilacentosessantadue/57):

-Valore € 600.700,47 (euro seicentomilasettecento/47)

A cui si deterranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate ai fini edilizio urbanistici e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 10.000 per cui il valore dell'intero bene ammonta a €

590.700,47 (cinquecentonovantamilasettecento/47)

VALORE LOTTO 1 totale € 590.700,47

(cinquecentonovantamilasettecento/47)

STIMA DEL LOTTO N.2

Descrizione generale : come descritto per il lotto 1, il fabbricato generale si sviluppa su due piani, avente struttura portante in mattoni di laterizio, solai in latero cemento, come pure la copertura, esternamente è stato applicato il termocappotto e rasato con intonachino color beige chiaro, infissi esterni con persiane del medesimo colore in pvc finestre e porte finestre in pvc con vetrocamera, presumibilmente secondo le caratteristiche tecniche della relazione del termotecnico in Loretta Arfilli, opere di lattoneria in rame, pavimentazione esterna in autobloccanti anticati, lungo il perimetro del fabbricato. La corte comune, nei confini privati, è perimetrata con recinzione avente basamento con blocchi prefabbricati e sovrastante rete metallica, mentre su fronte strada è presente il basamento in mattoni a faccia vista e barriera metallica. Sono individuati il passaggio pedonale e quello carrabile su fronte strada. Si fa presente che la recinzione è difforme rispetto al titolo edilizio DIA prot. 14684 istanza 315/f del 11/04/2011 arch. 578/2011, in particolare risulta modificata su fronte strada ed inoltre sono state realizzate recinzioni interne per la suddivisione della corte non ancora completate. Nella planimetria sono stati altresì riportati i posti auto relativi alle unità immobiliari.

Descrizione appartamento IP : Appartamento sito in viale F. Corridoni 2/a Cervia, ubicato al piano primo, in stato di grezzo avanzato, con accesso

indipendente da scala esterna, terrazzo, internamente composto da cucina - pranzo, disimpegno, bagno, camera, nella zona notte, disimpegno, camera da letto, bagno, camera da letto con wc. La corte è di uso comune, molto ampia tale da consentire di individuare posto auto esterno, obbligatorio per ogni unità immobiliare e che è stato indicato nella planimetria del titolo edilizio DIA prot. 14684 istanza 315/f del 11/04/2011 arch. 578/2011. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva. L'appartamento è posto nel Comune di Cervia, frazione Milano Marittima, Viale Corridoni 1, Il tutto classificato nello strumento urbanistico denominato PUG come Ambiti Urbani a prevalente funzione abitativa – Tessuti Turistici Ricettivi a media densità – il quale strumento ha inglobato il R.U.E. –Parte V Titolo II e III, Sistema Insediativo Urbano Consolidato

- Appartamento 1P mq. 119,08

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'appartamento finito è pari a €/mq 4815,00 (euro/mq quattromilaottocentoquindici/00), dovendo realizzare le opere di rifinitura, in quanto lo stato attuale è un grezzo avanzato, si decurta il 5% sul valore sopra indicato € 4815,00, al quale si

applica un indice di correzione del 0.9% per vetustà. Pertanto il prezzo

unitario al metro quadrato è pari a € 4162,57/mq (euro/mq

quattromilacentosessantadue/57):

-Valore € 495.678,83

(euro quattrocentonovantacinquemilaseicentosestantotto/83)

A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 10.000 per cui il

Valore dell'intero bene ammonta a € 485.678,83 euro

(euro quattrocentottantacinquemilaseicentosestantotto/83)

VALORE LOTTO 2 totale € 485.678,83

(euro quattrocentottantacinquemilaseicentosestantotto/83)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1

E 2

LOTTO 1: La sottoscritta, come enunciato in premessa, provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà € € 590.700,47 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = €531.630,42 (cinquecentotrentunomilaseicentotrenta/42),

tenuto conto che l'esecutato è proprietario in ragione di ½ dell'immobile, il valore finale corrisponde a:

VALORE FINALE LOTTO 1 (pari a ½) = € 265.815,21

(duecentosessantacinquemilaottocentoquindici/21)

LOTTO 2: come per il lotto 1 anche per il lotto 2 si provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà € 485.678,83 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = €437.110,94 (quattrocentotrentasettemilacentodieci/94),

tenuto conto che l'esecutato è proprietario in ragione di ½ dell'immobile, il valore finale corrisponde a:

VALORE FINALE LOTTO 2 (pari a ½) = € 218.555,47

(duecentodiciottomilacinquecentocinquantacinque/47)

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

Con Osservanza

Ravenna 05/05/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Cinzia Scaranna

Allegati:

- 1) Atto di provenienza;
- 2) Ispezione ipotecaria;
- 3) Copia Certificato di stato di famiglia, residenza, matrimonio;
- 4) Rilievo Fotografico;
- 5) Titoli edilizi;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Visure catastali storica;
- 8) Planimetrie catastali;

9) Visura catastale attuale

