	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA	
	*** * ***	**N. 8/2025**
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	**R.G. ESEC.**
	Promosso da:	**Udienza 30/09/2026**
	PROCEDENTE: …….	**Ore 11:40**
	contro	
	ESECUTATO: ……..	
	*** * ***	
	RELAZIONE TECNICA DI STIMA	
	AGGIORNAMENTO DEL 14/07/2026	

INDICE

PREMESSA 3
CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata.....6
QUESITI.....7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL CONDOMINIO ...8
FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10).....11
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....14
LOTTO N.1 14
LOTTO N.2 37
LOTTO N.3 60
LOTTO N.4 83
LOTTO N.5 105
LOTTO N.6 129
LOTTO N.7 151
LOTTO N.8 174
LOTTO N.9 197
CONCLUSIONI.....220
Allegati: 222

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 06/02/2025 nominava lo scrivente prof. ing. Claudio Galli, con studio in Ravenna, via Gradenigo n.10, Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 07/02/2025 lo scrivente ing. Claudio Galli inviava il verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto e la dichiarazione dell'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

- Il sottoscritto CTU, in data 11/06/2025 ha depositato la Relazione Tecnica di Stima redatta a seguito degli accertamenti presso le Pubbliche Amministrazioni e dei numerosi sopralluoghi effettuati presso il complesso architettonico sito in Conselice, via Guglielma n.1, 7, 9. Si dà atto che nel corso di tali sopralluoghi non era presente nessun CTP nominato dall'esecutata ……...
- Successivamente al deposito, in data 30/06/2025, è stata trasmessa allo scrivente CTU una nota contenente le osservazioni peritali a firma del CTP dell'esecutata, Ing. ……...
- Il CTU ha puntualmente controdedotto alle note critiche presentate dal CTP Ing. ……., nominato da parte esecutata ……., e ha depositato **in data 25/07/2025 la "RELAZIONE TECNICA DI STIMA – AGGIORNAMENTO del 24/07/2025".**

  Come evidenziato nel citato elaborato, lo scostamento tra il valore originario del compendio immobiliare e quello risultante a seguito delle controdeduzioni è apparso pressoché irrilevante, attestandosi a circa l'1%.

- In data 10/09/2025 e 30/09/2025, il CTP Ing. …….. ha trasmesso ulteriori note e appendici documentali.
- L'Illustrissimo Signor Giudice, con Ordinanza del 14/01/2026, ha accolto la richiesta della parte debitrice, disponendo un ulteriore sopralluogo presso l'immobile staggito da effettuarsi congiuntamente tra il CTU e il CTP Ing. Gennaro Bruno (attività mai richiesta né espletata in precedenza da quest'ultimo), al fine di esaminare i contenuti delle appendici inviate in data 10/09/2025 e 30/09/2025.
- In data 07/05/2026, lo scrivente CTU ha formulato istanza di rinvio dell'udienza fissata per il giorno 13/05/2026. Non era stato infatti possibile eseguire l'accesso congiunto programmato per il giorno 31/03/2026 a causa di un guasto meccanico all'autoveicolo del CTP Ing. ……, evento che ha impedito la presenza di quest'ultimo.
- In data 18/05/2026 è stato effettuato il sopralluogo congiuntamente al CTP Ing. ……. presso il complesso immobiliare. Durante il sopralluogo è stato redatto il verbale di sopralluogo n.2 del 18/05/2026 (ALLEGATO N.67) che il CTP Ing. Bruno ha sottoscritto senza rilievo alcuno.
- Alla luce di quanto emerso dal sopralluogo e del tempo trascorso, il CTU provvedeva col presente atto al necessario aggiornamento della Relazione Tecnica di Stima sulla scorta dei seguenti due motivi:

1) Evoluzione del mercato immobiliare (Tabelle OMI): essendo trascorso circa un anno dal primo aggiornamento, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha pubblicato i dati relativi al II semestre 2025, modificando le quotazioni per la zona di riferimento.

Nello specifico, si è assistito a un incremento del valore minimo (da 900 €/mq a 1.000 €/mq) a fronte di un valore massimo invariato (1.300 €/mq).

Tale dinamica evidenzia un consolidamento verso l'alto del mercato locale, con una contrazione della forbice di riferimento. Al fine di mantenere l'invarianza del giudizio estimativo espresso nella precedente relazione — che collocava l'immobile in una fascia qualitativa medio-alta pari al 75% del range OMI allora vigente (valore lordo dal quale venivano poi detratti i costi per le riparazioni, l'installazione dell'ascensore, ecc.) — si è proceduto all'adeguamento proporzionale del valore di stima.

Applicando il medesimo criterio di posizionamento (75%) sulla nuova forbice (1.000 - 1.300 €/mq), il valore unitario di riferimento viene rideterminato in **1.225 €/mq.**

2) Sopravvenienza di nuovi fenomeni di degrado: nel corso del recente sopralluogo sono state riscontrate nuove patologie di degrado nelle parti comuni dell'edificio. Si è reso pertanto necessario revisionare il computo metrico estimativo relativo alle opere di manutenzione delle parti condominiali.

In conclusione, nel presente aggiornamento del 08/06/2026 i valori complessivi del compendio hanno subito un lieve incremento: l’aumento derivante dall’adeguamento ai nuovi parametri è stato poi detratto dai maggiori costi di ripristino per sanare le nuove forme di degrado nelle parti comuni.

- In data 08/06/2026 lo scrivente CTU ha inviato al CTP Ing. ……. la bozza di aggiornamento peritale per le eventuali osservazioni assegnando 15 giorni di tempo.

- Il CTP Ing. …….., pur essendo abbondantemente decorso il termine di 15 giorni assegnati per la formulazione delle osservazioni, non ha trasmesso alcuna nota.

Di conseguenza, il CTU provvede a depositare il presente aggiornamento, datato 14/07/2026.

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Da un controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile risulta che:

- in primo luogo:
  - il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;
  - la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento;
- in secondo luogo:
  - il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico;
  - nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali storici degli immobili.
- in terzo luogo:
  - il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Di conseguenza il CTU ha provveduto a richiedere presso gli Uffici competenti la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.

* * *

QUESITI

- DATI DI PIGNORAMENTO
- STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)
- CONFINI (pt.1)
- DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)
- DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)
- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)
- OPERE ABUSIVE (pt.4)
- DESTINAZIONE URBANSTICA DEI BENI (pt.5)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)
- PROPRIETÀ (pt.7)
- DIVISIBILITA' (pt.7)
- PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)
- SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)
- ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8)
- FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)
- STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)
- CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'OCCUPANTE
- AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)
- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)
- PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

(pt.12)

- PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)
- DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)
- SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)
- STIMA DEL BENE (pt.9)
- CONTEGGI DI STIMA (pt.9)

* * *

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL CONDOMINIO

Si precisa che il condominio risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di Unicredit, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……. con sede in …… C.F. ……. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 155.000,00 (€ 75.800,00)

	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 41	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 61	
	Frazione € 170.000,00 (€ 82.900,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 42	
	Foglio 42 Particella 2252 Subalterno 60	
	Frazione € 136.500,00 (€ 66.700,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 43	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 63	
	Frazione € 136.500,00 (€ 66.700,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 44	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 64	
	Frazione € 91.500,00 (€ 44.700,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 45	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 65	
	Frazione € 77.500,00 (€ 37.900,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 46	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 66	
	Frazione € 98.000,00 (€ 47.850,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 47	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 67	
	Frazione € 137.000,00 (€ 66.950,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 48	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 68	
	Frazione € 137.000,00 (€ 66.950,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 49	

	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 69	
	Frazione € 135.000,00 (€ 66.150,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 50	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 70	
	Frazione € 135.000,00 (€ 66.150,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 51	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 71	
	Frazione € 148.000,00 (€ 72.400,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 52	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 72	
	Frazione € 111.500,00 (€ 54.550,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 54	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 74	
	Frazione € 135.000,00 (€ 66.150,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 55	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 75	
	Frazione € 135.000,00 (€ 66.150,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 56	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 76	
	Frazione € 219.500,00 (€ 107.290,36)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 57	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 77	
	Frazione € 221.000,00 (€ 108.000,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 58	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 78	

Frazione € 221.000,00 (€ 108.000,00)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 59

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 79

- In data 21 giugno 2012 al n. 1561 di erogazione parziale

- In data 3 luglio 2013 al n. 1554 di erogazione a saldo

- In data 2 maggio 2014 al n. 840 di restrizione di beni

- In data 8 aprile 2015 al n. 727 di restrizione di beni

- In data 20 luglio 2015 al n. 1672 di restrizione di beni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Unep Tribunale Di Matera del 23 dicembre 2024 repertorio n. 2105 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 17 gennaio 2025 al numero generale 904 e al numero particolare 616 a favore di ……. con sede in ……., C.F. ……., a carico di …… con sede in …… C.F. …….

FORMAZIONE DEI LOTTI (PT. 10)

In considerazione che i beni sono costituiti da diverse unità immobiliari indipendenti, si propone la vendita di n.9 lotti così composti:

LOTTO N.1: Appartamento al piano terra con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.9: Foglio 48, particella 2252, sub. 41, via Guglielma n.9, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81 e Foglio 48, particella 2252, sub. 61, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

LOTTO N.2: Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 3: Foglio 48, particella

2252, sub. 47, via Guglielma n.1, interno 3, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39 e Foglio 48, particella 2252, sub. 67, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

LOTTO N.3: Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 4: Foglio 48, particella 2252, sub. 49, via Guglielma n.1, interno 4, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81 e Foglio 48, particella 2252, sub. 69, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

LOTTO N.4: Appartamento al piano secondo e posto auto scoperto, via Guglielma n.1 interno 7: Foglio 48, particella 2252, sub. 54, via Guglielma n.1, interno 7, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39 e Foglio 48, particella 2252, sub. 74, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Rendita Euro 29,75;

LOTTO N.5: Appartamento al piano terzo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 10: Foglio 48, particella 2252, sub. 59, via Guglielma n.1, interno 10, piano T-3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita Euro 619,75 e Foglio 48, particella 2252, sub. 79, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 15, Rendita Euro 37,18;

LOTTO N.6: Appartamento al piano primo e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 2: Foglio 48, particella 2252, sub. 46, via Guglielma n.1, interno 2, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39 e Foglio 48, particella 2252, sub. 66, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

LOTTO N.7: Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 5: Foglio 48, particella

2252, sub. 48, via Guglielma n.1, interno 5, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81 e Foglio 48, particella 2252, sub. 68, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 15, Rendita Euro 37,18;

LOTTO N.8: Appartamento al piano terzo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.7, interno 5: Foglio 48, particella 2252, sub. 57, via Guglielma n.7, interno 5, piano T-3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita Euro 619,75 e Foglio 48, particella 2252, sub. 77, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

LOTTO N.9: Appartamento al piano secondo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 6: Foglio 48, particella 2252, sub. 52, via Guglielma n.1, interno 6, piano T-2, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81 e Foglio 48, particella 2252, sub. 72, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 11, Rendita Euro 27,27;

TABELLA N.1 - RIEPILOGO LOTTI

Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appartamento, Foglio 48, particella 2252	Posto auto scoperto, Foglio 48, particella 2252
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio Stato Civile del Comune di Ferrandina, lo stato civile del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a …… il ……., C.F. …….., risulta coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (ALLEGATO N.1).

LOTTO N.1

Appartamento al piano terra con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Via Guglielma n.9

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.1

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità

pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di ……. con sede in …… C.F. ……, domicilio ipotecario eletto in Via ……, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……... con sede in …… C.F. ……... A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 155.000,00 (€ 75.800,00)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 41

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 61

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:

Procedente: …….

Proprietà bene pignorato:

- **……**, con sede in …….., via ……, C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a …….. il ……, C.F. ……,

  per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 41, via Guglielma n.9, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 61, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.1

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.2):

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 48, particella 2252, sub. 41, via Guglielma n.9, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 61, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……**, con sede in …… via ……, C.F. e P.IVA …….., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……., il ……., C.F. R……, per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.1

L'appartamento confina con parti comuni su un lato, sub. 42, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 62, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.1

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA),

nell'angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L'ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell'area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all'accesso all'area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all'accesso all'area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un'ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

  È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un

sistema Vitotronic di regolazione della temperatura di circolazione e **due serbatoi di accumulo** di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18, ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice. Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L’accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di “equilibrare” il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L’immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell’edificio in quanto all’atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull’area**

da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art.

4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."*

- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.1 è costituito da un appartamento posto al piano terra, con ingresso da via Guglielma n.9, e cantina sempre al piano terra, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 41, e corredato di un posto auto scoperto, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 61.

L'appartamento è posto nella terza palazzina ed è dotato di corte esclusiva e di due cancelli, uno pedonale e uno carrabile.

L’unità è composta da: soggiorno-cucina (foto nn. 9-10 e n.12, ALLEGATO N.6), un disimpegno (foto n.14) su cui si affacciano due bagni (di cui uno cieco) (foto nn. 15-16) e due camere da letto, una matrimoniale (foto n.17) e una singola (foto n.18).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra ubicata nella prima palazzina (foto nn.20-21) e un posto auto scoperto (foto n.22).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica; **non sono presenti i battiscopa; rivestimenti** del bagno e della cucina in ceramica; **sanitari** del bagno accessori di buona qualità.

Infissi: le finestre sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d’ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza.

Si rileva che lo scurone del soggiorno-cucina e della camera da letto sul lato ingresso presentano segni evidenti di bruciature (foto n.2, ALLEGATO N.6)

Inoltre all’interno dell’appartamento sono presenti **tracce evidenti di umidità per risalita capillare** nel soggiorno (foto n.12) e nella camera da letto matrimoniale (foto n.17).

Il **riscaldamento** avviene mediante pannelli radianti (cfr. Dichiarazione di conformità dell’impianto, prot. n. 0020-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.7), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

Gli **impianti** risultano manomessi (foto nn.9-10) per sostituire tubazioni.

L’**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben

distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.8).

La **cantina** è posta nella prima palazzina ed è la prima a sinistra (foto n.20-21); ha dimensioni di circa m. 1,35 x 3,00, ed è dotata di porta in lamiera, pavimento in ceramica e piccola finestra.

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello vicino al cancello d'accesso all'appartamento (foto n.22). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,51 x 5,27, su area pavimentata ed è posto inclinato rispetto al lato verticale per facilitare l'accesso.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.6.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.1

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.1

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente Battaglia Luciana, Prati Elisabetta, Prati Barbara e successiva modifica in

…….... Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa esecutrice: ……. (ALLEGATO N.9);

- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221 (ALLEGATO N.11);
- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……, (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……., (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.1

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che **non sono presenti opere abusive al suo interno.**

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.1*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.1

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.1

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.1

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……**, con sede in ……., via ……, C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a …….. il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.1

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.1

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di ……., nato a ……. in data ……,

C.F. ……. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……..., con sede in ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

- A **……...,** con sede in ……, C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).
- A ……., con sede in ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……..., con sede in ……, C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……..., con sede in ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da

……..nata a …….., in data …….., C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……, nata a ……., in data ……, C.F. ……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……, nata a …….., in data ……., C.F. …….., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.1

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.1

Si precisa che il condominio risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di ……. con sede in ……a C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di …… con sede in …….. C.F. ……... A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

	Frazione € 155.000,00 (€ 75.800,00)
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 41
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 61
	• **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Unep Tribunale Di Matera del 23 dicembre 2024 repertorio n. 2105 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 17 gennaio 2025 al numero generale 904 e al numero particolare 616 a favore di …… con sede in ……, C.F. ……., a carico di …….. con sede in …….. C.F. ……
	STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.1
	Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**
	A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).
	E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).
	AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) –
	LOTTO N.1
	Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.
	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.1
	Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa …… per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.1

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.1

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 41 e sub. 61, vengono riportate in ALLEGATO N.19.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.1

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 05/03/2025, e 08/04/2025 in ALLEGATO N.3 e N.6.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.1

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.9.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell'area esterna comune.

L’appartamento è composto da: soggiorno-cucina, un disimpegno su cui si affacciano due bagni (di cui uno cieco) e due camere da letto, una matrimoniale e una singola; inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra e un posto auto scoperto.

L’appartamento presenta criticità, pertanto necessità di manutenzione.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.1

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 95,27 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano terra, corredato di cantina, posto auto scoperto e corte esclusiva

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.1

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all’Ordinanza dell’Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a stretto ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano terra dotato di area verde esclusiva e di servizi collettivi (ampia sala comune con servizio igienico);

b) dello scadente stato di manutenzione che permane all'interno dell'appartamento dovuto alle manomissioni per revisione impianti; della necessita di interventi per risolvere problemi di umidità ascendente, della mancanza di battiscopa in tutti i vani e della riparazione di scuroni degradati;

c) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data

31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto; recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

d) della necessità di installare il **collegamento verticale meccanizzato** nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

e) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

Determinazione del valore del lotto

- **Calcolo superficie commerciale (pt.9)**
  - **superfice coperta: 82,05 mq**
  - **superfici scoperte:**
    - giardino/corte: 10% di 82,05 + 2% di (142,29-82,05) = 9,41 mq
    - portico è un semplice balcone del piano superiore che funge solo da protezione all'ingresso non essendo chiuso completamente sui due lati, quindi non ha una superficie autonoma: 0,00 mq
  - **pertinenze:**
    - cantina: 25% di 4,62 = 1,16 mq
    - posto auto: 20% di 13,23 = 2,65 mq.

Superficie commerciale = 95,27 mq

- **Coefficienti di merito**
  - piano: -10%
  - stato locativo: 100%
  - riscaldamento: 0%
  - esposizione vista: 10% in quanto è isolato ubicato in zona riservata senza interferenze con i residenti, con cancello proprio e con ampio giardino-orto
  - stato di conservazione: 0% in quanto è difficilmente vendibile pur eseguendo i lavori previsti
  - luminosità: 7% grande apertura porta-finestra nel soggiorno che consente l'accesso diretto in giardino

Coefficienti di merito: 107%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**
  - installazione dell'ascensore € 3.250,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**
  - manutenzione delle parti condominiali € 5.440,19 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**
  - lavori di riparazione dell'appartamento € 15.722,63 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.63)**
- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 95,27 x €/mq 1.225,00 x 107% - (€ 3.250,00 + € 5.440,19 + € 15.722,63) = **€ 100.462,33**

(centomilaquattrocentosessantadue /33)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si

applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già

manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 90.416,10

(novantamilaquattrocentosedici euro /10)

Arrotondamento: € 90.000,00

(novantamila euro /00)

LOTTO N.2

Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto

	scoperto
	Via Guglielma n.1, interno 3
	DATI DI PIGNORAMENTO
	Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:
	• Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …… con sede in ……C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……. con sede in …….. C.F. ……. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota Frazione € 98.000,00 (€ 47.850,00) Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 47 Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 67
	• Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:
	Procedente: ……
	Proprietà bene pignorato:
	• **……..**, con sede in ……, via

……., C.F. e P.IVA …….. in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a …….. il ……., C.F. ……, per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

1) Foglio 48, particella 2252, sub. 47, via Guglielma n.1, interno 3, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39;
2) Foglio 48, particella 2252, sub. 67, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.2

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.21):

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 48, particella 2252, sub. 47, via Guglielma n.1, interno 3, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 67, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……..**, con sede in …….., via …… e P.IVA …….., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a ……, il ……, C.F. ……..., per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.2

L’appartamento confina con parti comuni su un lato, sub. 46, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 66, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.2

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell’angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L’ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell’area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all’accesso all’area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all’accesso all’area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un’ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica;

al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed

ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due serbatoi di accumulo** di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico

per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18, ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore**

o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e*

l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."*

- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

  Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

  Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate

e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.2 è costituito da un appartamento posto al piano primo, con ingresso da via Guglielma n.1, interno 3, e cantina al piano terra, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 47, e da un posto auto scoperto, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 67.

L'appartamento è posto nella seconda palazzina ed è accessibile dal ballatoio.

L'unità è composta da: soggiorno-cucina dotato di terrazzo (foto nn. 9-12, ALLEGATO N.22), un disimpegno (foto n.14) su cui si affacciano un bagno (foto nn. 17-18) e una camera da letto matrimoniale (foto nn. 15-16).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra ubicata nella prima palazzina (foto nn.20-21) e un posto auto scoperto (foto n.22).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica; **battiscopa** in legno; **rivestimenti** del bagno e della cucina in ceramica; **sanitari** del bagno accessori di buona qualità.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza.

Il **riscaldamento** avviene mediante radiatori (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto, prot. n. 0026-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.23), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L'**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato

nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013 (ALLEGATO N.24).

La **cantina** è posta nella prima palazzina ed è la penultima a destra (foto nn. 20-21). Ha dimensioni di circa m. 1,35 x 3,00, ed è dotata di porta in lamiera, pavimento in ceramica e piccola finestra.

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello posto in adiacenza alla recinzione su via Guglielma (foto n.22); è costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,51 x 5,27, su area pavimentata ed è posto inclinato rispetto al lato verticale per facilitare l'accesso.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.22.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.2

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.2

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente …… e successiva modifica in ……. Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa esecutrice:

…….. (ALLEGATO N.9);

- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221 (ALLEGATO N.11);
- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……., (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……., (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.2

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.2*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.2

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.2

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.2

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……..**, con sede in ……, via ……., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……. il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.2

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.2

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di ……, nato a …….. in data

……., C.F. ……. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……., con sede in …….. C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

- A **……..,** con sede in ……, C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).
- A ……., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……..., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……., con sede in ……, C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al

numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da …….., nata a , in data ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, …….., nata a …….., in data …….., C.F. …….., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, …….., nata a ……., in data ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.2

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.2

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …… con sede in ….. C.F. …….., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di …….. con sede in ……. C.F. ……..

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 98.000,00 (€ 47.850,00)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 47

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 67

- Pignoramento immobiliare promosso da **……** con sede in Milano (MI) trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……..**, con sede in ……. via …….., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a …….. il ……., C.F. …….., per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 47 e sub. 67.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.2

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) – LOTTO N.2

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.2

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa …… per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.2

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.2

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 47 e sub. 67, vengono riportate in ALLEGATO N.25.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.2

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 e 08/03/2025 in ALLEGATO N.3 e N.22.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.2

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.1, interno 3.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra

loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell'area esterna comune.

L'appartamento è composto da: soggiorno-cucina dotato di terrazzo, un disimpegno su cui si affacciano un bagno e una camera da letto matrimoniale; inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra e un posto auto scoperto.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.2

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 63,68 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano primo con terrazzo, corredato di cantina e posto auto scoperto al piano terra.

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.2

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all'Ordinanza dell'Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq

Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano primo in buono stato manutentivo e dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto;

recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

c) della necessità di installare il **collegamento verticale meccanizzato** nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

d) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a € 1.225,00, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**

- **superfice coperta: 58,47 mq**
- **superfici scoperte:**
  - balcone: 30% di 4,66 = 1,40 mq
- **pertinenze:**
  - cantina: 25% di 4,62 = 1,16 mq
  - posto auto: 20% di 13,23 = 2,65 mq.

Superficie commerciale = 63,68 mq

- **Coefficienti di merito**
  - piano: -10%
  - stato locativo: 100%
  - riscaldamento: 0%
  - esposizione vista: 0% sulla circonvallazione via Selice
  - stato di conservazione: 0%
  - luminosità: 5%

Coefficienti di merito: 95%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**
  - installazione degli ascensori € 3.466,66 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**
  - manutenzione delle parti condominiali € 3.876,76 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**
  - lavori di riparazione dell'appartamento € 0,00
- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 63,68 x €/mq 1.225,00 x 95% - (€ 3.466,66 + € 3.876,76) = **€ 66.764,18**

(settantaseimilasettecentosessantaquattro euro /18)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione

contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo

tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 60.087,77

(sessantamilaottantasette euro /77)

Arrotondamento: € 60.000,00

(sessantamila euro /00)

LOTTO N.3

Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Via Guglielma n.1, interno 4

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.3

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di

…….. con sede in …….. C.F. …….. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 137.000,00 (€ 66.950,00)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 49

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 69

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:

Procedente: …….

Proprietà bene pignorato:

- **……..**, con sede in ., via …….., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a …….. il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 49, via Guglielma n.1, interno 4, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 69, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.3

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.26):

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 48, particella 2252, sub. 49, via Guglielma n.1, interno 4, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 69, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……..**, con sede in ……. via …… C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a …….., il ……., C.F. ……, per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.3

L'appartamento confina con parti comuni su un lato, sub. 48, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 68, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.3

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell'angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L'ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell'area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori

sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all'accesso all'area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all'accesso all'area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un'ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due serbatoi di accumulo** di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18, ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che

costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

  In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto

n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."*
- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002

vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.3 è costituito da un appartamento posto al piano primo, con ingresso da via Guglielma n.1, interno n.4, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 49, e da un posto auto scoperto, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 69.

L'appartamento è posto nella prima palazzina ed è accessibile dal ballatoio di uscita dal vano scala.

L'unità è composta da: soggiorno con terrazzo e con angolo cottura finestrata (foto nn. 9-14, ALLEGATO N.27), un disimpegno (foto n.15) su cui si affacciano due bagni (di cui uno cieco) (foto n.16-19) e due camere da letto, una matrimoniale (foto nn. 20-21) e l'altra singola (foto n.22).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra ubicata nella prima palazzina (foto nn.25-26) e un posto auto scoperto (foto n.27).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica; **battiscopa** in legno;

rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; **sanitari** del bagno e accessori di buona qualità.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni in legno; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza.

Il **riscaldamento** avviene mediante radiatori (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto, prot. n. 0028-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.28), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L'**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.29).

La **cantina** è posta nella prima palazzina ed è la penultima a destra (foto nn.25-26). Ha dimensioni di circa m. 1,35 x 3,00, ed è dotata di porta in lamiera, pavimento in ceramica e piccola finestra.

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello vicino al cancello su via Guglielma (foto n.27). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,65 x 5,12, su area pavimentata ed è posto inclinato rispetto al lato verticale per facilitare l'accesso.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.27.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.3

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.3

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente …… e successiva modifica in ……. Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa esecutrice: …… (ALLEGATO N.9);
- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221 (ALLEGATO N.11);
- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……., (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing.

Di Molfetta Monica, richiedente: …….., (ALLEGATO N.14);

- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.3

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.3*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.3

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.3

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

I dati catastali riportano interno n. 4, mentre sulla porta è indicato erroneamente il n.5, pertanto dovrà essere sostituito.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.3

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……..**, con sede in …….., via ……., C.F. e P.IVA ……, in persona

del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a ……il …….., C.F. R……., per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.3

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.3

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di …….., nato a ……..) in data ……. C.F…… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……..., con sede in ……., C.F. …….., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- A **……...,** con sede in …….., C.F. …….. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in …….. C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO

N.16).

- A ……, con sede in …….. C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……., con sede in Bologna, C.F. 02155801208, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……., con sede in ……, C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da ……., nata a ……, in data ……, C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……, nata a ……., in data ……, C.F. ……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, …… nata a ……., in data ……, C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.3

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.3

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in ……. C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……. con sede in ……. C.F. ……. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 137.000,00 (€ 66.950,00)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 49

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 69

- Pignoramento immobiliare promosso da **…….** con sede in Milano (MI) trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……**, con sede in …….., via …….., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale

rappresentante ……., nata a …….. il ……, C.F. ……, per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 49 e sub. 69.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.3

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) – LOTTO N.3

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.3

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa ……. per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.3

L’immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.3

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 49 e sub. 69, vengono riportate in ALLEGATO N.30.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.3

Per una maggior comprensione dell’immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 e 08/04/2025 in ALLEGATO N.3 e N.27.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.3

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.1, interno 4.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell’area esterna comune.

L’appartamento è composto da: soggiorno dotato di terrazzo e con angolo cottura finestrata, un disimpegno su cui si affacciano due bagni (di cui uno cieco) e due camere da letto, una matrimoniale e l’altra singola; inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra e un posto auto scoperto.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.3

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 88,53 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano primo con terrazzo, corredato di cantina al piano terra e posto auto scoperto

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.3

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all'Ordinanza dell'Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano primo in buono stato manutentivo e dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto; recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello

presente nel pianerottolo;

c) della necessità di installare il **collegamento verticale meccanizzato** nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

d) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**
  - **superfice coperta: 82,97 mq**
  - **superfici scoperte:**
    - balcone: 30% di 5,62 = 1,69 mq
  - **pertinenze:**
    - cantina: 25% di 4,62 = 1,16 mq
    - posto auto: 20% di 13,57 = 2,71 mq.

<u>Superficie commerciale = 88,53 mq</u>

- **Coefficienti di merito**
  - piano: -10%

- stato locativo: 100%
- riscaldamento: 0%
- esposizione vista: 0% sulla circonvallazione via Selice
- stato di conservazione: 0%
- luminosità: 5%

Coefficienti di merito: 95%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**
  - installazione degli ascensori € 3.466,66 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**
  - manutenzione delle parti condominiali € 5.501,19 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**
  - lavori di riparazione dell'appartamento € 0,00
- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 88,53 x €/mq 1.225,00 x 95% - (€ 3.466,66 + € 5.501,19) = **€ 94.058,94**

(novantaquattromilacinquantotto euro /94)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di

mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 84.653,05

(ottantaquattromilaseicentocinquantatre euro /05)

Arrotondamento: € 85.000,00

(ottantacinquemila euro /00)

LOTTO N.4

Appartamento al piano secondo e posto auto scoperto

Via Guglielma n.1, interno 7

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.4

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …… con sede in …… C.F……, domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……... con sede in …… C.F. ……...

  A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 111.500,00 (€ 54.550,00)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 54

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 74

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:

Procedente: …….

Proprietà bene pignorato:

- **……**, con sede in ……., via …….., C.F. e P.IVA 0……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a ……. il …….., C.F. ……..,

per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 54, via Guglielma n.1, interno 7, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 74, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Rendita Euro 29,75;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.4

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.31):

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 48, particella 2252, sub. 54, via Guglielma n.1, interno 7, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 74, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 12, Rendita Euro 29,75;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……**, con sede in ……., via …….., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……., il ……..., C.F. ……., per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.4

L’appartamento confina con parti comuni su un lato, sub. 52, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 73, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.4

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell’angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L’ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell’area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all’accesso all’area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all’accesso all’area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un’ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2

appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad

esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due serbatoi di accumulo** di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18,

ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria

manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che

recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."*

- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

  Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

  Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta

Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.4 è costituito da un appartamento posto al piano secondo, con ingresso da via Guglielma n.1, interno n.7, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 54, e da un posto auto scoperto, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 74.

L'appartamento è posto nella seconda palazzina ed è accessibile dal ballatoio di uscita dal vano scala.

L'unità è composta da: soggiorno dotato di terrazzo e con zona cottura finestrata (foto nn. 14-24, ALLEGATO N.32), un disimpegno (foto n.25) su cui si affacciano un bagno (foto n.26) e una camera da letto matrimoniale (foto nn.27-28.).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica finto legno; **battiscopa** in legno; **è assente il pavimento e battiscopa nella camera da letto**; il **rivestimento** del bagno è tipo mosaico, **mentre è assente nella zona cottura;** i **sanitari** del bagno e gli accessori sono di buona qualità.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni in legno **da manutenzionare** (foto n.24); le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza.

Il **riscaldamento** avviene mediante radiatori (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto, prot. n. 0032-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.33), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L'**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato

nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.34).

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello posto in aderenza alla recinzione su via Guglielma (foto n.31). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,00 x 5,00, su area pavimentata.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.32.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.4

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.4

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente ,,,

(ALLEGATO N.11);

- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……, (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: …….., (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.14);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.4

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.4*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.4

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.4

Dall’esame dell’atto di pignoramento dell’immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.4

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……..**, con sede in …….., via …….., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a …… il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1;

in forza dell’atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA’ (pt.7) – LOTTO N.4

L’immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.4

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di …….., nato a …… in data …….., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……., con sede in ……, C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- A **……..,** con sede in ……., C.F. ……. per i

diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in ……., C.F. …….., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).

- A ……, con sede in …….., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……. con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A …….., con sede in ……, C.F. …….., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da ……..., nata a ……, in data ……, C.F. ……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……..., nata a ……., in data ……, C.F. ……..., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……, nata a ……., in data

……., C.F. …… per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.4

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.4

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di Unicredit, Società Per Azioni con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……... con sede in ……. C.F. ……. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 111.500,00 (€ 54.550,00)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 54

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 74

- Pignoramento immobiliare promosso da **……** con sede in …….. trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……..** con sede in …….., via ……., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a …….. il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 54 e sub. 74.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.4

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) – LOTTO N.4

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.4

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un

amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa ……. per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.4

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.4

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 54 e sub. 74, vengono riportate in ALLEGATO N.35.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.4

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 e 08/04/2025 in ALLEGATO N.3 e N.32.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.4

Trattasi di appartamento bilocale ubicato al piano secondo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.1, interno 7.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti

situati nell'area esterna comune.

L'appartamento è composto da: soggiorno con terrazzo e con zona cottura con finestra; un disimpegno su cui si affacciano un bagno e una camera da letto matrimoniale; inoltre l'unità immobiliare è dotata di un posto auto scoperto.

L'appartamento presenta criticità per mancanza di pavimento nella camera da letto e di rivestimento in cucina e per necessità di manutenzione agli scuroni esterni.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.4

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 72,04 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano secondo con terrazzo, corredato di posto auto scoperto.

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.4

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all'Ordinanza dell'Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq

Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano secondo dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) della mancanza del **pavimento** e del battiscopa nella camera da letto, della mancanza del rivestimento nella cucina e dello scadente stato di manutenzione degli scruoni esterni, che necessitano di interventi per risolvere le criticità sopra descritte;

c) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel

corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto; recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

d) della necessità di installare il **collegamento verticale meccanizzato** nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

f) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità

e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**
  - **superfice coperta: 68,64 mq**
  - **superfici scoperte:**
    - balcone: 30% di 4,66 = 1,40 mq
  - **pertinenze:**
    - posto auto: 20% di 10,00 (5x2) = 2,00 mq.

Superficie commerciale = 72,04 mq

- **Coefficienti di merito**
  - piano: -3%
  - stato locativo: 100%
  - riscaldamento: 0%
  - esposizione vista: 0% sulla circonvallazione via Selice
  - stato di conservazione: 0%
  - luminosità: 5%

Coefficienti di merito: 102%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**
  - installazione degli ascensori € 4.766,66 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**
  - manutenzione delle parti condominiali € 4.551,06 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**
  - lavori di riparazione dell'appartamento € 3.898,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.63)**

- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 72,04 x €/mq 1.225,00 x 102% - (€ 4.766,66 + € 4.551,06 + 3.898,00) =

€ 76.798,26

(settantaseimilasettecentonovantotto /26)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente

stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 69.118,43

(sessantanovemilacentodiciotto euro /43)

Arrotondamento: € 69.000,00

(sessantanove mila euro /00)

LOTTO N.5

Appartamento al piano terzo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Via Guglielma n.1, interno 10

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.5

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di

Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …… con sede in ……. C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……. con sede in …… C.F. …….. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 221.000,00 (€ 108.000,00)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 59

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 79

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:

Procedente: …….. con sede in ……

Proprietà bene pignorato:

- **……..**, con sede in …….., via ……., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……. il 22/03/1947, C.F. ……,

  per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 59, via Guglielma n.1, interno 10,

piano T-3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita Euro 619,75;

- Foglio 48, particella 2252, sub. 79, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 15, Rendita Euro 37,18;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.5

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.36):

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 48, particella 2252, sub. 59, via Guglielma n.1, interno 10, piano T-3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita Euro 619,75;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 79, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 15, Rendita Euro 37,18;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……**, con sede in …….., via ……., C.F. e P.IVA …….., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……., il ……, C.F. ……., per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.5

L’appartamento confina con parti comuni su un lato, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 60 e sub. 78, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.5

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell’angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L’ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto

sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell'area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all'accesso all'area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all'accesso all'area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un'ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;

- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

  È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due serbatoi di accumulo** di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono

poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18, ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici

differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le

pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."*
- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata

presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.5 è costituito da un <u>appartamento posto al piano terzo</u>, con ingresso da via Guglielma n.1, interno n.10, e cantina al piano terra, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 59, e da un <u>posto auto scoperto</u>, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 79.

L'appartamento è posto al piano attico della prima palazzina ed è accessibile dal ballatoio comune del vano scala da cui si accede al terrazzo che immette nell'ingresso.

L’unità è composta da: ampio soggiorno illuminato con porta-finestra e lucernario, dotato di zona cottura con finestra (foto nn, 15-22, ALLEGATO N.37); un disimpegno (foto nn. 25-26) su cui si affacciano due bagni (foto nn. 27-31) e tre camere da letto di cui una matrimoniale (foto nn. 38-39) e due singole (foto nn. 32-37); due ampi terrazzi coperti dallo sporto di gronda che corrono lungo i lati anteriore e posteriore dell’appartamento (foto nn. 23-24 e nn. 40-41).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra ubicata nella prima palazzina (foto nn. 42-43) e un posto auto scoperto (foto n.44).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica finto legno; **battiscopa** in legno; **rivestimenti** del bagno e della cucina in ceramica; i **sanitari** del bagno e accessori sono di buona qualità; **in entrambi i bagni non sono presenti i lavandini e l’attacco doccia.** I terrazzi sono dotati di parapetti in acciaio e vetro, pavimento e battiscopa in ceramica e sono coperti dallo sporto del tetto realizzato in legno.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d’ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza.

Il **riscaldamento** avviene mediante pannelli radianti (cfr. Dichiarazione di conformità dell’impianto, prot. n. 0037-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.38), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L’**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato

nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.39).

La **cantina** è posta nella prima palazzina ed è la seconda a destra (foto nn.42-43). Ha dimensioni di circa m. 1,35 x 3,00, ed è dotata di porta in lamiera, pavimento in ceramica e piccola finestra.

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello di fronte alla sala condominiale su via Selice (foto n.44). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,54 x 6,00, su area pavimentata ed è posto inclinato rispetto al lato verticale per facilitare l'accesso.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.37.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.5

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.5

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente …….. e successiva modifica in ……. Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa esecutrice: ……. (ALLEGATO N.9);

- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221 (ALLEGATO N.11);
- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: …….., (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……., (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.5

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.5*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.5

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto

non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.5

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.5

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……**, con sede in …….., via ……..,
  C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a …… il ……., C.F. ……, per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.5

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.5

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di …….., nato a …… in data …….., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……., con sede in ……, C.F. ……., per i diritti

pari a 1/1 di piena proprietà;

- A **……...,** con sede in ……., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in …….., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).
- A ……..., con sede in ……., C.F. ……..., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……., con sede in ……, C.F. ……..., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……..., con sede in …….., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da ……., nata a …….., in data …….., C.F. ……..., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……., nata a ……., in

data ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, …….., nata a ……, in data ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.5

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.5

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di ……. con sede in ……. C.F. …….., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di …….. con sede in ……. C.F. ……. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 221.000,00 (€ 108.000,00)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 59

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 79

- Pignoramento immobiliare promosso da **……..** con sede in ……. trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……..**, con sede in ……., via …….., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a …… il ……, C.F. ……., per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 59 e sub. 79.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.5

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) – LOTTO N.5

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.5

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa ……. per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.5

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.5

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 59 e sub. 79, vengono riportate in ALLEGATO N.40.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.5

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 e 08/04/2025 in ALLEGATO N.3 e N.37.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.5

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.1, interno 10.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell'area esterna comune.

L’appartamento è composto da: ampio soggiorno con zona cottura finestrata, un disimpegno su cui si affacciano due bagni e tre camere da letto di cui una matrimoniale e due singole; due ampi terrazzi coperti da sporto di gronda in legno, che corrono lungo i lati anteriore e posteriore dell’appartamento; inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra e di un posto auto scoperto.

L’appartamento presenta incompletezze per la mancanza di alcuni sanitari e rubinetti dei bagni e sono presenti sul pavimento tracce di infiltrazioni che sembrano essere state risolte per avvenuta riparazione.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.5

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 123,12 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano terzo, corredato di cantina al piano terra e posto auto scoperto

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.5

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all’Ordinanza dell’Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo

	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano terzo, attico con ampi terrazzi e tetto in legno, dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) che devono essere completati i bagni, mancando alcuni rubinetti e il lavello; che sono presenti sul pavimento tracce di infiltrazioni che sembrano essere state risolta per avvenuta riparazione;

c) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al

degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto; recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

d) della necessità di installare il **collegamento verticale meccanizzato** nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

g) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i

costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**
  - **superfice coperta: 109,06 mq**
  - **superfici scoperte:**
    - balcone: 30% fino a 25 mq e 10% l'eccedenza (48,48 – 25) = 9,85 mq
  - **pertinenze:**
    - cantina: 25% di 4,62 = 1,16 mq
    - posto auto: 20% di 12,54 = 3,05 mq.

<u>Superficie commerciale = 123,12 mq</u>

- **Coefficienti di merito**
  - piano: +10%
  - stato locativo: 100%
  - riscaldamento: -5% in quanto l'appartamento è in diretta comunicazione con il tetto, essendo privo di solaio di soffitto, pertanto manca di inerzia termica e non è dotato di impianto di raffrescamento ma solo di predisposizione
  - esposizione vista: 5% perché un lato è esposto sulla circonvallazione via Selice
  - stato di conservazione: 0%
  - luminosità: 5% in quanto il soggiorno ha solo una finestra su via Selice, un lucernario nel tetto per conseguire il rapporto di

illuminazione; la porta d'ingresso è oscurata

Coefficienti di merito: 115%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**
  - installazione degli ascensori € 15.599,99 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**
  - manutenzione delle parti condominiali € 7.231,04 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**
  - lavori di riparazione dell'appartamento € 2.108,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.63)**
- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 123,12 x €/mq 1.225,00 x 115% - (€ 15.599,99 + 7.231,04 + € 2.108,00) = **€ 148.506,27**

(centoquarantottomilacinquecentosei euro /27)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di

mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 133.655,64

(centotrentatremilaseicentocinquantacinque euro /64)

Arrotondamento: € 134.000,00

(centotrentaquattromila euro /00)

LOTTO N.6

Appartamento al piano primo e posto auto scoperto

Via Guglielma n.1, interno 2

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.6

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di ……. con sede in ……. C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……. con sede in ……. C.F. …….. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 77.500,00 (€ 37.900,00)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 46

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 66

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:

Procedente: UNICREDIT SPA con sede in Milano (MI)

Proprietà bene pignorato:

- **……..**, con sede in …….., via ……, C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a ……. il ……, C.F. ……, per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 46, via Guglielma n.1, interno 2, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 66, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.6

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.41):

<u>Catasto Fabbricati del Comune di Conselice</u>

- Foglio 48, particella 2252, sub. 46, via Guglielma n.1, interno 2, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 3, Rendita Euro 263,39;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 66, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

<u>Catastalmente il bene risulta intestato a:</u>

- **……..**, con sede in ……., via …….., C.F. e P.IVA …….., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a …….., il ……, C.F. ……., per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.6

L’appartamento confina con parti comuni su un lato, sub. 47, sub. 45, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 67 e il sub. 65, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.6

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell’angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L’ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell’area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all’accesso all’area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all’accesso all’area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è

presente un'ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari,

coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due serbatoi di accumulo** di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e

monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18, ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di

qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi

della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."*

- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.6 è costituito da un appartamento posto al piano primo, con ingresso da via Guglielma n.1, interno n.2, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 46, e da un posto auto scoperto, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 66.

L'appartamento è posto nella seconda palazzina, intercluso fra due appartamenti, ed è accessibile dal ballatoio comune del vano scala.

L'unità è composta da: soggiorno-cucina (foto nn. 7-10, ALLEGATO N.42), un disimpegno (foto n.11) su cui si affacciano un bagno cieco (foto nn.12-13) e una camera da letto matrimoniale (foto n.14-16).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di un posto auto scoperto (foto n.18).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica; **battiscopa** in legno; **rivestimenti** del bagno e della cucina in ceramica; **sanitari** del bagno e accessori di buona qualità.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni in legno; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza. **Si segnala che la finestra situata a sinistra della porta d'ingresso risulta danneggiata,** presumibilmente a seguito di un tentativo di effrazione.

Il **riscaldamento** avviene mediante radiatori (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto, prot. n. 0025-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.43), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca

Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L'**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.44).

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello vicino al cancello su via Guglielma (foto n.18). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,51 x 5,27, su area pavimentata ed è posto inclinato rispetto al lato verticale per facilitare l'accesso.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.42.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.6

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.6

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente Battaglia Luciana, Prati Elisabetta, Prati Barbara e successiva modifica in …… Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa

esecutrice: ……. (ALLEGATO N.9);

- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221 (ALLEGATO N.11);
- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: …….., (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: …….. (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.6

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.6*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.6

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto

non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.6

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.6

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……..**, con sede in ……., via ……., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a ……. il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.6

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.6

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di ……, nato a …….. in data ……., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro

……., con sede in …….., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

- A **……..,** con sede in ……, C.F. …….. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in …….., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).
- A ……, con sede in …….., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da …….., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……..., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da ……., nata a ……, in data ……., C.F.

……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……..,

nata a ……, in data ……, C.F. ……, per i diritti

pari a 1/3 di piena proprietà, ……, nata a ……..), in data 13

agosto 1977, C.F. PRTLBT77M53E730N, per i diritti pari a 1/3 di piena

proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.6

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti

dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni

della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO

CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.6

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità

pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto

  Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n.

  9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di

  Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al

  numero particolare 3545 a favore di …… con sede in Roma

  C.F. ……, domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16,

  Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una

  somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di

  ……. con sede in …….. C.F. …….. A margine

  della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 77.500,00 (€ 37.900,00)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 46

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 66

- Pignoramento immobiliare promosso da **……** con sede in …… trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……**, con sede in …….., via ……., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a …… il ……, C.F. ……., per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 46 e sub. 66.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.6

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) – LOTTO N.6

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.6

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se

risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa …….. per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.6

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.6

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 46 e sub. 66, vengono riportate in ALLEGATO N.45.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.6

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 in ALLEGATO N.3 e N.42.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.6

Trattasi di appartamento bilocale ubicato al piano primo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.1, interno 2.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono

complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell'area esterna comune.

L'appartamento è composto da: soggiorno-cucina; un disimpegno su cui si affacciano un bagno cieco e una camera da letto matrimoniale. Inoltre l'unità immobiliare è dotata di un posto auto scoperto.

Una finestra del soggiorno necessita di manutenzione in quanto presenta segni di effrazione.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.6

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 52,38 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano primo, corredato di posto auto scoperto

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.6

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all'Ordinanza dell'Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in normale stato	1000	1300

conservativo		

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano primo dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) della manutenzione da eseguire sull'infisso del soggiorno-angolo cottura;

c) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto;

recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

d) della necessità di installare il collegamento verticale meccanizzato nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

e) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**

- **superfice coperta: 49,73 mq**
- **pertinenze:**
  - posto auto: 20% di 13,23 = 2,65 mq.

Superficie commerciale = 52,38 mq

- **Coefficienti di merito**
  - piano: -10%
  - stato locativo: 100%
  - riscaldamento: 0%
  - esposizione vista: -1% interna perché si affacciano le finestre dal lato soggiorno sul ballatoio e dal lato camera la finestra si affaccia al ballatoio e alle finestre degli appartamenti del terzo corpo
  - stato di conservazione: 0%
  - luminosità: -1%
  - coefficiente di superficie o di dimensione: 6%, essendo un bilocale facilmente vendibile per maggior liquidità sul mercato (più richiesto), per maggior liquidità di locazioni (investitori), maggior incidenza degli spazi comuni (disimpegni, vani tecnici, ecc) e prezzo al mq. spesso più alto rispetto a tagli grandi

Coefficienti di merito: 94%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**

installazione degli ascensori € 3.466,66 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**

manutenzione delle parti condominiali € 3.297,26 (cfr. computo

metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**

lavori di riparazione dell'appartamento € 250,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.63)**

- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 52,38 x €/mq 1.225,00 x 94% - (€ 3.466,66 + € 3.297,26 + € 250,00) =

€ 53.301,65

(cinquantatremilatrecentouno euro /65)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già

ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore

cautela),

- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 47.971,48

(quarantasettemilanovecentosettantuno euro /48)

Arrotondamento: € 48.000,00

(quarantottomila euro /00)

LOTTO N.7

Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Via Guglielma n.1, interno 5

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.7

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

	• Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto	
	Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n.	
	9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di	
	Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al	
	numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in	
	…….. C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A.	
	Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e	
	spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a	
	carico di …….. con sede in …… C.F. …….	
	A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:	
	In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota	
	Frazione € 137.000,00 (€ 66.950,00)	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 48	
	Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 68	
	• Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025	
	al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo	
	del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:	
	Procedente: ……. con sede in ……..	
	Proprietà bene pignorato:	
	• **……..**, con sede in ……., via ……,	
	C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e	
	legale rappresentante ……, nata a ……. il	
	……., C.F. …….,	
	per la quota di 1/1;	
	Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di	

Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 48, via Guglielma n.1, interno 5, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 68, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 15, Rendita Euro 37,18;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.7

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.46):

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 48, particella 2252, sub. 48, via Guglielma n.1, interno 5, piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 68, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 15, Rendita Euro 37,18;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……..**, con sede in ……., via …….. P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……., il ……., C.F. …….., per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.7

L’appartamento confina con parti comuni su un lato, sub. 49, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 69, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.7

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell’angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L’ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell’area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all’accesso all’area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all’accesso all’area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un’ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

  È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due**

	serbatoi di accumulo di acqua calda attivati in serie da un sistema	
	elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono	
	poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri	
	rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.	
	Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un	
	serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.	
	Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura	
	presso il gestore della rete.	
	Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento	
	dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi	
	componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro	
	elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.	
	Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di**	
	conformità dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario,	
	rete gas/metano a servizio del piano cottura.	
-	**Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro	
	elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e	
	monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico	
	per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18,	
	ALLEGATO N.3).	
	Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.	
	I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,**	
	pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base	
	all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**	
	I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri	

utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori*

terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."

- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.7 è costituito da un <u>appartamento posto al piano primo</u>, con ingresso da via Guglielma n.1, interno n.5, con cantina al piano terra, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 48, e da un <u>posto auto scoperto</u>, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 68.

L'appartamento è posto nella prima palazzina ed è accessibile dal ballatoio

comune di arrivo del vano scale.

L'unità è composta da: soggiorno con terrazzo e con zona cottura finestrata (foto nn. 7-13, ALLEGATO N.47); un disimpegno (foto n.14) su cui si affacciano due bagni (foto nn.15-17), di cui uno cieco, e due camere da letto, una matrimoniale (foto n.18-20) e una singola (foto n.22)

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra ubicata nella prima palazzina (foto nn.22-23) e un posto auto scoperto (foto n.24).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica**; battiscopa** in legno; **rivestimenti** del bagno e della cucina in ceramica; i **sanitari** del bagno e gli accessori sono di buona qualità.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni in legno; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza.

Il **riscaldamento** avviene mediante radiatori (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto, prot. n. 0027-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.48), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L'**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.49).

La **cantina** è posta nella prima palazzina ed è la penultima a destra (foto nn.22-23). Ha dimensioni di circa m. 1,35 x 3,00, ed è dotata di porta in

lamiera, pavimento in ceramica e piccola finestra. Si segnala che la porta è sprovvista di maniglia.

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello di fronte alla prima palazzina su via Guglielma (foto n.24). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,65 x 5,12, su area pavimentata ed è posto inclinato rispetto al lato verticale per facilitare l'accesso.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.47.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.7

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.7

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente ……. e successiva modifica in ……. Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa esecutrice: ……. (ALLEGATO N.9);
- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221

(ALLEGATO N.11);

- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: …….., (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……., (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.7

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) - LOTTO N.7*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.7

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.7

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati

catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

I dati catastali riportano interno n. 5, mentre sulla porta è indicato erroneamente il n.4, pertanto dovrà essere sostituito.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.7

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……**, con sede in …….., via …….., C.F. e P.IVA …….., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a …… il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.7

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.7

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di ……, nato a ……. in data …….., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……..., con sede in …….., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- A **……..,** con sede in ……, C.F. …….. per i

diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in …… C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).

- A ……., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……., con sede in Bologna, C.F. 02155801208, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……., con sede in ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da ……., nata a ……. in data ……, C.F. ……, per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……., nata a ……., in data ……., C.F. …… per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……., nata a ……., in data

…….., C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.7

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.7

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in …… C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di …… con sede in …… C.F. …….. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 137.000,00 (€ 66.950,00)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 48

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 68

- Pignoramento immobiliare promosso da **……..** con sede in …… trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg.

Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……..**, con sede in ……, via …….., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a ……. il ……., C.F. ……, per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 48 e sub. 68.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.7

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) –

LOTTO N.7

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.7

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa ……. per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data

07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.7

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.7

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 48 e sub. 68, vengono riportate in ALLEGATO N.50.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.7

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 e 08/05/2025 in ALLEGATO N.3 e N.47.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.7

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.1, interno 5

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell'area esterna comune.

L'appartamento è composto da: soggiorno con terrazzo e con zona cottura finestrata, un disimpegno su cui si affacciano due bagni, di cui uno cieco, e

due camere da letto, una matrimoniale e una singola; inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra e un posto auto scoperto.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.7

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 88,47 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano primo con terrazzo, corredato di cantina al piano terra e posto auto scoperto

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.7

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all'Ordinanza dell'Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano primo dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) della mancanza della maniglia della cantina;

c) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto; recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine

dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

d) della necessità di installare il collegamento verticale meccanizzato nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

h) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**
  - **superfice coperta: 82,97 mq**
  - **superfici scoperte:**
    - balcone: 30% di 5,62 = 1,69 mq
  - **pertinenze:**
    - cantina: 25% di 4,62 = 1,16 mq

- posto auto: 20% di 13,23 = 2,65 mq.

Superficie commerciale = 88,47 mq

- **Coefficienti di merito**
  - piano: -10%
  - stato locativo: 100%
  - riscaldamento: 0%
  - esposizione vista: 5% per bagno cieco e per cucina prospiciente il ballatoio
  - stato di conservazione: 0%
  - luminosità: 5% per bagno cieco e per cucina prospiciente il ballatoio

Coefficienti di merito: 100%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**

installazione degli ascensori € 3.466,66 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**

manutenzione delle parti condominiali € 5.501,19 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**

lavori di riparazione dell'appartamento € 100,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.63)**

- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 88,47 x €/mq 1.225,00 x 100% - (€ 3.466,66 + € 5.501,19 + € 100,00) =

€ 99.307,90

(novantanovemilatrecentosette euro /90)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo

alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente

presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 89.377,11

(ottantanovemilatrecentosettantasette euro /11)

Arrotondamento: € 89.000,00

(ottantanovemila euro /00)

LOTTO N.8

Appartamento al piano terzo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Via Guglielma n.7, interno 5

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.8

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in …….C.F……, domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di …… con sede in ……. C.F. …….. A

margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 219.500,00 (€ 107.290,36)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 57

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 77

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:

Procedente: ……. con sede in ……

Proprietà bene pignorato:

- **…….**, con sede in ……, via ……., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a …….. il ……., C.F. ……..,

per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 57, via Guglielma n.7, interno 5, piano T-3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita Euro 619,75;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 77, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.8

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.51):

<u>Catasto Fabbricati del Comune di Conselice</u>

- Foglio 48, particella 2252, sub. 57, via Guglielma n.7, interno 5, piano T-3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, Rendita Euro 619,75;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 77, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 14, Rendita Euro 34,71;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……**, con sede in ……., via …….., C.F. e P.IVA …….., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a ……., il ……., C.F. ……, per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.8

L'appartamento confina con parti comuni su un lato, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 76, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.8

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell'angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L'ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell'area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza

del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all'accesso all'area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all'accesso all'area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un'ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in

cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due serbatoi di accumulo** di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento

dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18, ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi

di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

  In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo

pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."*
- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata

secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.8 è costituito da un <u>appartamento posto al piano terzo</u>, con ingresso da via Guglielma n.7, interno n.5, con cantina al piano terra, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 57, e da un <u>posto auto scoperto</u>, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub.77.

L'appartamento è posto al piano attico della terza palazzina ed è accessibile dal ballatoio comune del vano scala da cui si accede al terrazzo che immette nell'ingresso. In corrispondenza dell'accesso al vano scala che conduce al piano terzo è stato installato un cancello che è stato divelto (foto nn.10-11, ALLEGATO N.52).

L'unità è composta da: soggiorno illuminato con porta-finestra e lucernario, dotato di zona cottura con finestra (foto nn.17-22); un disimpegno (foto n.25) su cui si affacciano due bagni (foto nn.26-28) e tre camere da letto di cui una matrimoniale e due singole (foto nn. 29-32); due ampi terrazzi coperti dallo sporto di gronda che corrono lungo i lati anteriore e posteriore

dell’appartamento (foto nn.23-24).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra ubicata nella prima palazzina (foto nn. 34-35) e un posto auto scoperto (foto n.36).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica finto legno; **battiscopa** in legno; **rivestimenti** del bagno e della cucina in ceramica; **sanitari** del bagno e accessori di buona qualità. I terrazzi sono dotati di parapetti in acciaio e vetro, pavimento e battiscopa in ceramica e sono coperti dallo sporto di gronda del tetto realizzato in legno.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni in legno; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d’ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza.

Il **riscaldamento** avviene mediante pannelli radianti (cfr. Dichiarazione di conformità dell’impianto, prot. n. 0035-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.53), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L’**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, manca la fornitura e posa in opera del video-citofono; quadro elettrico ubicato nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell’impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.54).

La **cantina** è posta nella prima palazzina ed è la quarta a destra (foto nn. 34-35). Ha dimensioni di circa m. 1,35 x 3,00, ed è dotata di porta in lamiera, pavimento in ceramica e piccola finestra.

Il **posto auto scoperto** è posto nell’area comune, ed è quello posto parallelo

alla via Selice (foto n.36). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,10 x 6,00, su area pavimentata.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.52.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.8

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.8

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente …… e successiva modifica in …….. Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa esecutrice: ……. (ALLEGATO N.9);
- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221 (ALLEGATO N.11);
- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per*

la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004," a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: …….., (ALLEGATO N.13);

- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……, (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.8

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.8*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.8

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.8

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.8

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della

notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……..**, con sede in …….. via ……, C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a ……..l ……., C.F. R……., per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.8

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.8

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di ……, nato a …… in data ……., C.F. …….. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- A **……..,** con sede in …….., C.F. ……. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di

registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……..**, con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).

- A ……..., con sede in ……., C.F. ……..., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……..., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……..., con sede in ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da ……, nata a …….. in data ……, C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……..., nata a ……., in data ……..., C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ……, nata a ……, in data ……, C.F. ……..., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.8

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni

della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.8

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in …….. C.F. ……, domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di …….. con sede in …… C.F. ……. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 219.500,00 (€ 107.290,36)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 57

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 77

- Pignoramento immobiliare promosso da **……** con sede in Milano (MI) trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……**, con sede in …….., via ……, C.F.

e P.IVA ……. in persona del socio accomandatario e legale rappresentante …….., nata a …….. il ……., C.F. ……, per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 57 e sub. 77.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.8

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) – LOTTO N.8

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.8

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa ……. per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili

all’imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.8

L’immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.8

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 57 e sub. 77 vengono riportate in ALLEGATO N.55.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.8

Per una maggior comprensione dell’immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 e 27/03/2025 in ALLEGATO N.3 e N.52.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.8

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.7, interno 5.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell’area esterna comune.

L’appartamento è composto da: ampio soggiorno con zona cottura finestrata; un disimpegno su cui si affacciano due bagni e tre camere da letto di cui una matrimoniale e due singole; due ampi terrazzi coperti dallo sporto di gronda che corrono lungo i lati anteriore e posteriore dell’appartamento. Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra e un posto auto

scoperto.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.8

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 122,59 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano terzo con ampi terrazzi, corredato di cantina al piano terra e posto auto scoperto.

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.8

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all'Ordinanza dell'Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013

e di appartamento al piano terzo, piano attico con ampi terrazzi e tetto in legno, dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) della mancanza di citofono;

c) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto; recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine

dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

d) della necessità di installare il **collegamento verticale meccanizzato** nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

e) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 2025, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**
  - **superfice coperta: 109,06 mq**
  - **superfici scoperte:**
    - balcone: 30% fino a 25 mq e 10% l'eccedenza (48,48 – 25) = 9,85 mq
  - **pertinenze:**

- cantina: 25% di 4,62 = 1,16 mq
- posto auto: 20% di 12,60 = 2,52 mq.

Superficie commerciale = 122,59 mq

- **Coefficienti di merito**
  - piano: 10%
  - stato locativo: 100%
  - riscaldamento: -5% in quanto l'appartamento è in diretta comunicazione con il tetto, essendo privo di solaio di soffitto, pertanto manca di inerzia termica e non è dotato di impianto di raffrescamento ma solo di predisposizione
  - esposizione vista: 5% perché un lato è esposto sulla circonvallazione via Selice
  - stato di conservazione: 0%
  - luminosità: 5% in quanto il soggiorno, zona principale dell'appartamento ha solo una finestra su via Selice, un lucernario nel tetto per conseguire il rapporto di illuminazione; la porta d'ingresso è oscurata

Coefficienti di merito: 115%

- **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**

installazione degli ascensori € 9.750,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**

manutenzione delle parti condominiali € 7.231,04 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**

lavori di riparazione dell'appartamento € 203,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.63)**

- **Valore mercato**

Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:

valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni

mq. 122,59 x €/mq 1.225,00 x 115% - (€ 9.750,00 + € 7.231,04 + € 203,00)

= **€ 155.514,62**

(centocinquantacinquemilacinquecentoquattordici euro /62)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente

stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa, che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 139.963,16

(centotrentanovemilanovecentosessantatre euro /79)

Arrotondamento: € 140.000,00

(centoquarantamila euro /00)

LOTTO N.9

Appartamento al piano secondo con cantina al piano terra e posto auto scoperto

Via Guglielma n.1, interno 6

DATI DI PIGNORAMENTO – LOTTO N.9

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di

Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in ……. C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di ……. con sede in …….. C.F. …….. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

Frazione € 148.000,00 (€ 72.400,00)

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 52

Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 72

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep.:

Procedente: UNICREDIT SPA con sede in Milano (MI)

Proprietà bene pignorato:

- **……..**, con sede in ……, via …….., C.F. e P.IVA ……, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a …….. il ……., C.F. ……,

  per la quota di 1/1;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (RA):

- Foglio 48, particella 2252, sub. 52, via Guglielma n.1, interno 6,

piano T-2, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;

- Foglio 48, particella 2252, sub. 72, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 11, Rendita Euro 27,27;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1) – LOTTO N.9

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati (ALLEGATO N.56):

Catasto Fabbricati del Comune di Conselice

- Foglio 48, particella 2252, sub. 52, via Guglielma n.1, interno 6, piano T-2, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, Rendita Euro 464,81;
- Foglio 48, particella 2252, sub. 72, via Guglielma, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 11, Rendita Euro 27,27;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **……..**, con sede in …….., via ……., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……, il ……, C.F. ……, per la quota di 1/1;

CONFINI (pt.1) – LOTTO N.9

L’appartamento confina con parti comuni su un lato, sub. 54, salvo altri; il posto auto scoperto confina con il sub. 71 e il sub. 73, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2) - LOTTO N.9

I beni pignorati sono costituiti da diverse unità immobiliari collocate nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, posto in Conselice (RA), nell’angolo fra la via Guglielma, civici 1, 3, 7, 9, e la via Provinciale Selice.

L’ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio avviene da via Guglielma, inoltre è dotato di un altro accesso pedonale secondario posto sulla Provinciale Selice.

Il complesso immobiliare è costituito da 3 fabbricati contigui e sfalsati fra loro (foto n.1, 2, 3, ALLEGATO N.3), collegati da due cerniere contenenti i corpi scala (foto n.4), costituiti da n. 4 piani fuori terra, corredati di n. 20 posti auto scoperti ubicati nell’area esterna comune e terminati nel 2013.

I tre corpi al piano terra sono collegati fra loro da portici e i piani superiori sono accessibili mediante due vani scala: il primo posto in corrispondenza del civico n. 1, costituisce la cerniera di connessione fra i primi due fabbricati e immette negli appartamenti dei piani superiori mediante ballatoi; il secondo vano scala è posto in corrispondenza del civico n. 7 e immette nel terzo volume posto retrostante rispetto all’accesso all’area da via Guglielma.

La **prima palazzina** - rispetto all’accesso all’area cortilizia da via Guglielma - al piano terra è costituita da n.14 cantine; al piano primo e secondo da n. 2 appartamenti per ciascuno piano e da un appartamento al piano terzo (attico).

Nella **seconda palazzina** (posta al centro dei tre volumi) al piano terra è presente un’ampia sala condominiale avente civico n. 3 e la centrale termica; al piano primo sono collocati n.3 appartamenti; al piano secondo n.2 appartamenti e al piano terzo un solo appartamento (attico).

La **terza palazzina** contiene: al piano terra due appartamenti dotati di ampia area cortilizia privata; al piano primo e al piano secondo sono presenti n.2 appartamenti per ciascuno piano e al piano terzo un solo appartamento (attico).

Il complesso immobiliare, pertanto contiene:

- **n. 18 unità immobiliari destinate a residenza;**
- **n.14 cantine**;
- **n. 20 posti auto scoperti.**

L'area esterna comune circonda l'intero complesso immobiliare, è accessibile con ingresso principale - carrabile e pedonale - da via Guglielma e con ingresso secondario pedonale da via Selice; è utilizzata per i posti auto scoperti ed è principalmente pavimentata in blocchetti di cemento ad esclusione di piccole zone riservate a verde.

La struttura portante del complesso edilizio è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in latero-cemento e tetto in struttura lignea, con copertura dei tre corpi di fabbrica a quattro falde e con manto di copertura in coppi.

- **L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria** è costituito da un sistema centralizzato con caldaia murale, marca Viessmann, ubicata nel locale centrale termica (foto dalla n.19 alla n.24, ALLEGATO N.3), posto nella seconda palazzina, ed ha una potenza massima pari a **54 Kw** relativamente bassa per un numero così alto di unità immobiliari, coadiuvata da un sistema a pannelli solari che alimenta un accumulo ed ogni appartamento è riscaldato mediante radiatori in alluminio, ad esclusione dell'appartamento posto al piano terra civico n. 9 e dei tre appartamenti al piano terzo, in cui il riscaldamento è realizzato con pannelli a pavimento.

  È da ritenere una alta efficienza sia dell'involucro esterno che dell'impianto di riscaldamento a bassa temperatura che comprende un **sistema Vitotronic** di regolazione della temperatura di circolazione e **due**

serbatoi di accumulo di acqua calda attivati in serie da un sistema elettronico che rileva i consumi e gestisce l'attivazione. Le utenze vengono poi raggiunte tramite diverse colonne montanti incassate nei pilastri rivestiti in cartongesso e/o murature perimetrali.

Lo stesso dicasi per le utenze di acqua calda sanitaria che spillano da un serbatoio di accumulo con gestione e regolazioni parzializzate.

Le utenze gas sono attualmente scollegate ma riattivabili con procedura presso il gestore della rete.

Pertanto non essendo mai stato attivato l'impianto di riscaldamento dovranno essere riverificate la funzionalità e la sicurezza degli elementi componenti l'impianto - la tenuta del gas, perdite corpi scaldanti, quadro elettrico, …- **da parte di tecnico abilitato**.

Si rappresenta che ciascun appartamento è corredato di **dichiarazione di conformità** dell'impianto di riscaldamento, impianto igienico-sanitario, rete gas/metano a servizio del piano cottura.

- **Impianto elettrico.** All'ingresso dei civici 1 e 7 sono presenti un quadro elettrico costituito da interruttori magnetotermici e differenziali trifase e monofase relativo agli appartamenti, più un interruttore magnetotermico per gli appartamenti che posseggono le cantine (foto nn. 17-18, ALLEGATO N.3).

Inoltre è presente un quadro per l'utenza comune.

I quadri da un'ispezione visiva **sembrano essere stati manomessi,** pertanto dovranno essere verificati, manutenzionati e/o sostituiti in base all'esito delle verifiche condotte **da tecnico specializzato.**

I contatori luce e gas dovranno essere installati, su richiesta dei futuri

utenti, negli appositi vani contatori ubicati lungo la recinzione di via Selice.

Nella centrale termica è ubicato un quadro con interruttori magnetotermici differenziale trifase e monofase (foto n.24, ALLEGATO N.3).

L'aspetto architettonico del complesso edilizio risulta gradevole, in specie sulla strada Provinciale Selice (foto n.3, ALLEGATO N.3). I prospetti sono caratterizzati da tre volumi non in linea, ma sfalsati fra loro e collegati da due cerniere costituite dai corpi scala e dai ballatoi di accesso agli appartamenti dei piani superiori. Il piano terra è contraddistinto da *pilotis* che costituiscono un portico che si sviluppa perimetralmente ai due primi corpi di fabbricata e congiunge i due corpi scala che immettono ai piani superiori.

L'accesso degli appartamenti ai piani superiori avviene mediante ballatoi che hanno anche la funzione architettonica di "equilibrare" il prospetto su via Selice (figure n. 3, 4, 5, ALLEGATO N.3)

Le **superfici architettoniche esterne** del complesso, trattate ad intonaco tinteggiato e dotate di battiscopa in ceramica sotto i portici, sporto di gronda in legno, grondaie in rame e marciapiede in blocchetti di cemento.

- **Stato di degrado**. L'immobile risulta parzialmente disabitato e privo di qualsiasi tipo di manutenzione **non essendo presente un amministratore** o figura equivalente che provveda ad eseguire opere di ordinaria manutenzione. Inoltre si riscontra un uso scorretto dell'edificio in quanto all'atto del primo sopralluogo era invaso da rifiuti quali gomme, bombole gas, macchine in disuso e le cantine erano state oggetto di deposito materiali di rifiuto (foto dalla n.25 alla n.27, ALLEGATO N.3) Attualmente è stato effettuato **uno sgombero dei rifiuti presenti sull'area** da parte dell'impresa proprietaria dei n. 9 lotti.

In particolare **lo stato di degrado delle parti condominiali** riguarda: la recinzione in legno (foto dalla n. 58 alla n.61, ALLEGATO N.3); le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti (foto dalla n.32 alla n.40), in quest'ultima sono stati praticati squarci nelle murature in corrispondenza delle colonne montanti degli impianti (foto nn. 63-64); la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti (foto dalla n.33 alla n.35); crepatura dei vetri nei portoni principali (foto n.44); l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo (foto dalla n.28 alla n.31, dalla n.41 alla n.47); ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso (foto n.28); necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione (foto dalla n.20 alla n.24), del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.

- Si segnala poi che nei corpi scala **non sono stati installati i collegamenti verticali meccanizzati** (ascensori) negli spazi in cui sono previsti (foto nn. 44, 53, ALLEGATO N.3), e, nel caso di specie, sono obbligatori ai sensi della Legge 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"* che recita al punto 3, lettera d), art.1 "*l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prove di gradini*" e del D.M. 236/1989 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e pubblici sovvenzionati e agevolati.",* art. 4.1.10: *"Negli edifici privati di nuova costruzione con più di tre livelli fuori*

terra serviti da scale comuni, è obbligatorio installare un ascensore."

- La **richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità** è stata presentata all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 11/03/2013, prot. 9798, a seguito di una variante finale, pratica PE 505/2013/VGB in cui emergeva **che gli ascensori non erano stati installati.**

Con pratica PE 46/2013/AG non è stato rilasciato il certificato di conformità, pertanto ai sensi dell'art.22, comma 6, della L.R. 31/2002 vigente al momento della presentazione l'agibilità di intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva (cfr. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025 (ALLEGATO N.4)

Tuttavia questo CTU ritiene che l'edificio non sia conforme alla Legge 13/89 e DM 236/1989 di cui sopra, in cui è previsto che gli ascensori devono essere installati negli edifici con più di tre piani fuori terra. Pertanto va richiesto il certificato di conformità ed agibilità.

- **Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione** esse risultano collaudate e prese in carico dal Comune di Conselice con Deliberazione della Giunta Comunale n.85 del 31/07/2014 (cfr. ALLEGATO N.5)

IL LOTTO N.9 è costituito da un appartamento posto al piano secondo, con ingresso da via Guglielma n.1, interno n.6, con cantina al piano terra, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 52, e da un posto auto scoperto, censito al NCEU, Foglio 48, particella 2252, sub. 72.

L'appartamento è posto nella seconda palazzina ed è accessibile dal ballatoio

comune del vano scala.

L'unità è composta da: soggiorno con zona cottura finestrata (foto nn. 12-16, ALLEGATO N.57); un disimpegno (foto n.17) su cui si affacciano due bagni, di cui uno cieco (foto nn.18-21), e due camere da letto matrimoniali (foto nn.22-25).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra ubicata nella prima palazzina (foto nn. 30-31) e un posto auto scoperto (foto n.32).

Materiali di finitura: pavimenti in ceramica finto marmo; **battiscopa** in legno; **rivestimenti** del bagno e della cucina in ceramica; **sanitari** del bagno e accessori di buona qualità.

Infissi: le **finestre** sono costituite da infissi a taglio termico **in legno** con vetricamera e sono dotate di scuroni esterni in legno; le **porte** interne sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è costituita da una porta blindata di sicurezza. Si segnala che alcuni scuroni non sono montati a regola d'arte in quanto il foro sul bancale non corrisponde con la ferramenta di chiusura.

Il **riscaldamento** avviene mediante radiatori (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto, prot. n. 0031-2013 del 26/02/2013 (ALLEGATO N.58), collegati alla caldaia centralizzata a condensazione, marca Vieessman, ubicata nel locale centrale termica.

L'**impianto elettrico** è costituito da punti luce e una serie prese ben distribuiti nelle stanze, da un video-citofono; quadro elettrico ubicato nell'ingresso. L'impianto si presenta efficiente essendo stato realizzato nell'anno 2013. (cfr. Dichiarazione di conformità dell'impianto del 28/02/2013, ALLEGATO N.59).

La **cantina** è posta nella prima palazzina ed è la terza a sinistra (foto nn.30-

31). Ha dimensioni di circa m. 1,35 x 3,00, ed è dotata di porta in lamiera, pavimento in ceramica e piccola finestra.

Il **posto auto scoperto** è posto nell'area comune, ed è quello posto in adiacenza alla recinzione su via Guglielma (foto n.32). E' costituito da un rettangolo di dimensioni circa m. 2,51 x 5,27, su area pavimentata ed è posto parallelo alla recinzione medesima.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3 e N.57.

DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3) – LOTTO N.9

Nel 2003 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4) – LOTTO N.9

Sono presenti presso il Comune di Conselice le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, presentata con prot. 16317 del 20/12/2003 per la "*Costruzione complesso immobiliare costituito da 19 unità abitative su tre palazzine previo demolizione di edifici esistenti, realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in pista ciclabile sul fronte di via Selice e parcheggio pubblico*" a firma del tecnico Geom. Martignani Giada e arch. Capodicasa Gaetano, richiedente …… e successiva modifica in …….. Inizio lavori presentato il 19/02/2005, prot. 2128, impresa esecutrice: …….. (ALLEGATO N.9);
- Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175 (ALLEGATO N.10);
- Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221

(ALLEGATO N.11);

- Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a firma dell'ing. Ajayi Gabriel Sunday del 01/10/2009, prot. 7721 (ALLEGATO N.12);
- DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010 per "*Opere di completamento per la nuova costruzione di n.19 alloggi di cui al PdC. 275/03, prot. 13099 del 28/09/2004,"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: ……., (ALLEGATO N.13);
- SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013 per *"Opere di completamento di n.3 palazzine ad uso abitativo"* a firma del tecnico Ing. Di Molfetta Monica, richiedente: …….., (ALLEGATO N.14);
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013 (ALLEGATO N.15);

OPERE ABUSIVE (pt.4) – LOTTO N.9

Durante il sopralluogo è stato esaminato l'appartamento al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato nella SCIA, pratica n. 505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013, dalla quale risulta che non sono presenti opere abusive.

Per **l'agibilità** si rinvia a quanto scritto al punto "*Descrizione del bene (pt.2) – LOTTO N.9*".

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5) – LOTTO N.9

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6) – LOTTO N.9

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati

catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7) – LOTTO N.9

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- **……..**, con sede in …….., via …….., C.F. e P.IVA …….., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……., nata a ……. il ……., C.F. ……., per la quota di 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in data 12/01/2010, rep. n. 32996, raccolta n. 19291, trascritto a Ravenna il 20/01/2010, ai nn. 1172/746 (ALLEGATO N.16).

DIVISIBILITA' (pt.7) – LOTTO N.9

L'immobile pignorato non risulta divisibile.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8) – LOTTO N.9

- Si rileva atto di preliminare di compravendita del Notaio Mazzanti Chiara del 30 aprile 2015, repertorio n. 17886/4531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 8 maggio 2015 al numero di registro generale 6605 e numero di registro particolare 4559 a favore di ……., nato a …… in data ……., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro ……..s., con sede in ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- A **……..** con sede in ……., C.F. …… per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto

pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tonelli Federico del 12 gennaio 2010**, repertorio n. 32996/19291 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 20 gennaio 2010 al numero di registro generale 1172 e numero di registro particolare 746 da **……**, con sede in …….., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO N.16).

- A ……, con sede in …….. C.F. …….., per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tonelli Federico del 25 settembre 2009, repertorio n. 32580/19014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 5 ottobre 2009 al numero di registro generale 18344 e numero di registro particolare 10902 da ……..., con sede in ……., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- A ……., con sede in …….., C.F. ……, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plessi Paolo Mario del 15 marzo 2004, repertorio n. 63865/17504, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 9 aprile 2004 al numero di registro generale 8894 e numero di registro particolare 5797 da ……., nata a …….., in data …….., C.F. …….., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, …….., nata a ……, in data ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, …….., nata a ……, in data ……., C.F. ……., per i diritti pari a 1/3 di

piena proprietà.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8) – LOTTO N.9

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Conselice e Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (pt.8) – LOTTO N.9

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Damascelli Domenico del 27 settembre 2011 repertorio n. 9173/6108 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29 settembre 2011 al numero generale 17796 e al numero particolare 3545 a favore di …….. con sede in …….C.F. ……., domicilio ipotecario eletto in Via A. Specchi N. 16, Roma, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00, durata 12 anni, a carico di …… con sede in …….. C.F. ……... A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 2 maggio 2014 ai nn. 6309/839 di frazionamento in quota

  Frazione € 148.000,00 (€ 72.400,00)

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 52

  Foglio 48 Particella 2252 Subalterno 72

- Pignoramento immobiliare promosso da **……** con sede in

…… trascritto a Ravenna in data 17/01/2025 al n. 904 Reg. Gen. e al n. 616 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Matera, notificato il 23/12/2024, n. 2105 Rep., nei confronti di **……..**, con sede in ……, via ……..., C.F. e P.IVA ……., in persona del socio accomandatario e legale rappresentante ……, nata a …… il ……..., C.F. ……..., per la quota di 1/1; catasto fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, particella 2252, sub. 52 e sub. 72.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11) – LOTTO N.9

Alla data del sopralluogo del 05/03/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Chiara Bozzano, l'immobile **risulta libero.**

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risultano stipulati in Ravenna contratti di locazione (prot. 44273 del 28/04/2025, ALLEGATO N.17).

E' stato stipulato in data 31/03/2010 e registrato presso DPMT UT Matera in data 20/04/20210 **un contrato già concluso** in data 31/03/2014 (cfr. lo stesso allegato).

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11) – LOTTO N.9

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11) – LOTTO N.9

Non è stato possibile richiedere all'amministratore del condominio se risultano spese condominiali insolute in quanto non è mai stato nominato un amministratore.

Tuttavia, in data 30/04/2025 è stata inviata una mail all'impresa ……. per verificare l'eventuale presenza di spese insolute. L'impresa, in data 07/05/2025, ha risposto che non risultano spese condominiali insolute. Inoltre, ha precisato che, per quanto riguarda l'IMU relativa a ciascun appartamento, questi ultimi non sono assoggettabili all'imposta (ALLEGATO N.18)

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12) – LOTTO N.9

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13) – LOTTO N.9

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Foglio 48, particella 2252, sub. 52 e sub. 72, vengono riportate in ALLEGATO N.60.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13) – LOTTO N.9

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 05/03/2025 e 08/04/2025 in ALLEGATO N.3 e N.57.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14) – LOTTO N.9

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo del complesso edilizio, sito in Conselice (RA), via Guglielma n.1, interno 6.

Il complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati contigui e sfalsati fra loro, realizzati nel 2013 e collegati da due cerniere contenenti i corpi scala. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani fuori terra e comprendono complessivamente n.19 appartamenti, corredati da n. 20 posti auto scoperti situati nell'area esterna comune.

L'appartamento è composto da: soggiorno con zona cottura finestrata; un disimpegno su cui si affacciano due bagni, di cui uno cieco, e due camere da letto matrimoniali. Inoltre l'unità immobiliare è dotata di una cantina al piano terra e un posto auto scoperto.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9) – LOTTO N.9

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 98,82 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano secondo, corredato di cantina al piano terra e posto auto scoperto

STIMA DEL BENE (pt.9) – LOTTO N.9

La presente stima del bene viene aggiornata rispetto alla precedente del 24/07/2025 a seguito di richiesta giustificata di sopralluogo congiunto fra il CTU e il CTP di parte debitrice - di cui all'Ordinanza dell'Illustrissimo Signor Giuduce del 14/01/2026 – essendo nel frattempo variati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, presso operatori specializzati nel settore immobiliare, confermano i nuovi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N. 20), riferiti al secondo semestre 2025, di seguito riportati:

Comune di Conselice	B1 - Centrale/centro abitato del capoluogo	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in normale stato conservativo	1000	1300

Alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto:

a) della posizione del bene a ridosso del centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi; delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di fabbricato realizzato di recente nel 2013 e di appartamento al piano secondo dotato di servizi (fra cui un'ampia sala comune con servizio igienico);

b) della manutenzione da eseguirsi in alcuni scuroni esterni;

c) che dovranno essere eseguite **manutenzioni nelle parti condominiali** per lo stato di degrado riguardante: la recinzione in legno; le pavimentazioni sotto ai *pilotis* e nella sala comune che sono state divelte per manutenzionare gli impianti; la rottura delle foderature dei pilastri nel cui interno sono presenti le colonne montanti degli impianti; crepatura dei vetri nei portoni principali; l'umidità presente alla base dei corpi scala fino all'altezza del primo pianerottolo; ripresa di tinteggiatura nelle pareti dei corpi scala esterni e tinteggiatura negli atri di ingresso; necessità di una revisione generale della centrale termica mai messa in funzione, del sistema di produzione acqua a pannelli solari e dell'impianto elettrico, ecc.. Al degrado sopra evidenziato, si sommano ulteriori danni riscontrati nel corso dei due sopralluoghi effettuati in data 31/03/2026 e 18/05/2026, quali: scardinamento delle maniglie, del cilindro-chiave e delle pompe sommitali dei portoni d'ingresso civici n.1 e n.7 e in alcuni vani del corpo cantine; palo metallico del cancello inclinato e torto; recinzioni in progressivo stato di rovina; nuovi depositi di materiale nelle cantine, nel corpo ascensore e nelle scale del civico 7; demolizione e sottrazione di n.2 pali dei lampioni dell'illuminazione

posti nel cortile su via Selice; cantine nuovamente invase da bombole di gas, legni, ecc. sensibili all'incendio; nel vano macchine dell'ascensore del civico n.7 e lungo le scale dal piano primo e del piano secondo sono presenti materiali da discarica (lavatrice, frigorifero, bombole del gas, rifiuti di plastica, ecc.) che impediscono di visitare l'appartamento interno 5 essendo anche divelto il cancello presente nel pianerottolo;

d) della necessità di installare il **collegamento verticale meccanizzato** nell'attuale spazio riservato all'ascensore ai sensi della Legge 13/89 e DM 236/1989;

e) **delle indagini esperite in loco presso operatori del settore,** in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato **dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al secondo semestre 20245 il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, potrebbe essere fissato pari a **€ 1.225,00**, come se l'immobile fosse completo e ben tenuto, al quale vanno sottratti i costi dei lavori da sostenere per richiedere il certificato di conformità e agibilità;

il valore di mercato del lotto viene stimato **sottraendo**:

al valore dell'immobile come se fosse agibile le detrazioni per lavori

- **Calcolo superficie commerciale**

-**superfice coperta: 95,66 mq**

-**pertinenze:**

  - cantina: 25% di 4,62 = 1,16 mq

	o posto auto: 20% di 10,00 = 2,00 mq.
	Superficie commerciale = 98,82 mq
	• **Coefficienti di merito**
	- piano: -3%
	- stato locativo: 100%
	- riscaldamento: 0%
	- esposizione vista: 0% per bagno cieco e per cucina prospiciente il ballatoio interno e camera da letto prospiciente il ballatoio (senza privacy)
	- stato di conservazione: 0%
	- luminosità: 0% per bagno cieco e per cucina prospiciente il ballatoio interno e camera da letto prospiciente il ballatoio interno (senza privacy)
	Coefficienti di merito: 97%
	• **Detrazioni (cfr. TABELLA N.2, colonne 10-14):**
	installazione degli ascensori € 4.766,66 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.61)**
	manutenzione delle parti condominiali € 6.342,58 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.62)**
	lavori di riparazione dell'appartamento € 500,00 (cfr. computo metrico estimativo, **ALLEGATO N.63)**
	• **Valore mercato**
	Il valore di mercato è equivalente alla sottrazione fra:
	valore dell'immobile come se fosse agibile - detrazioni
	mq. 98,82 x €/mq 1.225,00 x 97% - (€ 4.766,66 + € 6.342,58 + € 500,00) =

€ 105.813,63

(centocinquemilaottocentotredici euro /63)

TABELLA N.2 - CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI SINGOLI LOTTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Lotto	Via Guglielma, civico	Piano	interno	Appart. Foglio 48, part. 2252	Posto auto, Foglio 48, particella 2252	Mq.	coeff. merito	Valore immobile se fosse agibile	detrazioni ascensore quota fissa	detrazioni ascensore percentuale	totale detrazioni ascensore	detrazioni lavori condominiali	detrazioni per lavori singola u.i.	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	9	T	/	Sub. 41	Sub. 61	95,27	107%	124 875,15	3 250,00	0,00	3 250,00	5 440,19	15 722,63	100 462,33	90 416,10
2	1	I	3	Sub. 47	Sub. 67	63,68	95%	74 107,60	2 600,00	866,66	3 466,66	3 876,76		66 764,18	60 087,77
3	1	I	4	Sub. 49	Sub. 69	88,53	95%	103 026,79	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19		94 058,94	84 653,05
4	1	II	7	Sub. 54	Sub. 74	72,04	102%	90 013,98	2 600,00	2 166,66	4 766,66	4 551,06	3 898,00	76 798,26	69 118,43
5	1	III	10	Sub. 59	Sub. 79	123,12	115%	173 445,30	2 600,00	12 999,99	15 599,99	7 231,04	2 108,00	148 506,27	133 655,64
6	1	I	2	Sub. 46	Sub. 66	52,38	94%	60 315,57	2 600,00	866,66	3 466,66	3 297,26	250,00	53 301,65	47 971,48
7	1	I	5	Sub. 48	Sub. 68	88,47	100%	108 375,75	2 600,00	866,66	3 466,66	5 501,19	100,00	99 307,90	89 377,11
8	7	III	5	Sub. 57	Sub. 77	122,59	115%	172 698,66	3 250,00	6 500,00	9 750,00	7 231,04	203,00	155 514,62	139 963,16
9	1	II	6	Sub. 52	Sub. 72	98,82	97%	117 422,87	2 600,00	2 166,66	4 766,66	6 342,58	500,00	105 813,63	95 232,27

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% per le seguenti motivazioni.

L'immobile oggetto di stima è stato completato nel 2013 e presenta caratteristiche di recente costruzione. Nel corso dell'attività peritale sono stati accertati alcuni vizi edilizi, di tipo tecnico-esecutivo (impianti già ripristinati, umidità per risalita capillare, intonaci dell'intradosso del solaio dei ballatoi danneggiati a seguito di vizi occulti, recinzione labente per sostegni insufficienti, ecc.), il cui costo di ripristino è stato autonomamente stimato e già dedotto dal valore di mercato dell'immobile, in modo da non duplicare alcuna voce di svalutazione.

Tuttavia, come risulta dalla documentazione in atti, la vendita dell'immobile avverrà con esclusione della garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. oppure tale

garanzia risulta decaduta per decorrenza dei termini. Tale condizione contrattuale comporta un rischio residuo a carico dell'acquirente, relativo alla possibile insorgenza di vizi occulti ulteriori rispetto a quelli già accertati, i quali potrebbero manifestarsi nel tempo e generare costi imprevisti.

È noto che in ambito giudiziario, almeno fino al 2021, la prassi consolidata presso il Tribunale di Ravenna e in molte sedi di Tribunale prevedeva l'applicazione di una riduzione standard del 15% del valore di mercato in caso di esclusione della garanzia per vizi, a tutela del principio prudenziale. Tale valore, seppur non vincolante, costituiva riferimento interpretativo per stimatori e consulenti tecnici.

In coerenza con i principi estimativi di prudenza (UNI 11612, art.5.4.4 - rischio di perdite future e gli IVS rischio legato a condizioni legali e di mercato) e valutando il caso specifico (immobile recente, ma con vizi già manifestati), **si è ritenuto tecnicamente congruo applicare una riduzione del 10%** del valore di mercato residuo. Tale percentuale rappresenta un giusto compromesso tra:

- la recente data di costruzione (che normalmente ridurrebbe il rischio),
- la presenza effettiva di difetti edilizi già emersi (che induce a maggiore cautela),
- l'assenza di tutela giuridica per l'acquirente in merito a eventuali vizi futuri.

Si sottolinea inoltre che la percentuale del 10% risulta inferiore al valore massimo del 15% utilizzato in passato, e appare quindi proporzionata e motivata rispetto allo specifico contesto tecnico-giuridico.

Controdeduce il CTU che la contestazione avanzata dal CTP dell'impresa,

che contesta la riduzione del 10%, appare non fondata sotto il profilo tecnico, in quanto ignora l'elemento del rischio residuo oggettivamente presente in assenza di garanzia. Laddove il CTP ritenga che non vi siano ulteriori vizi possibili, tale affermazione non può essere tecnicamente garantita, come dimostrano i difetti già rilevati in un immobile di recente costruzione.

Detraendo il valore del 10% si ottiene il valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 95.232,27

(novantacinquemiladuecentotrentadue euro /27)

Arrotondamento: € 95.000,00

(novantacinquemila euro /00)

CONCLUSIONI

Si riassumono i valori a base d'asta per i n.9 lotti:

LOTTO N.1: Appartamento al piano terra con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.9: Foglio 48, particella 2252, sub. 41 e sub. 61: € 90.000,00

LOTTO N.2: Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 3: Foglio 48, particella 2252, sub. 47 e sub. 67: € 60.000,00.

LOTTO N.3: Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 4: Foglio 48, particella 2252, sub. 49 e sub. 69: € 85.000,00.

LOTTO N.4: Appartamento al piano secondo e posto auto scoperto, via Guglielma n.1 interno 7: Foglio 48, particella 2252, sub. 54 e sub. 74: € 69.000,00.

LOTTO N.5: Appartamento al piano terzo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 10: Foglio 48, particella 2252, sub. 59 e sub. 79: € 134.000,00.

LOTTO N.6: Appartamento al piano primo e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 2: Foglio 48, particella 2252, sub. 46 e sub. 66: € 48.000,00.

LOTTO N.7: Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 5: Foglio 48, particella 2252, sub. 48 e sub. 68: € 89.000,00.

LOTTO N.8: Appartamento al piano terzo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.7, interno 5: Foglio 48, particella 2252, sub. 57 e sub. 77: € 140.000,00.

LOTTO N.9: Appartamento al piano secondo con cantina al piano terra e posto auto scoperto, via Guglielma n.1, interno 6: Foglio 48, particella 2252, sub. 52 e sub. 72: € 95.000,00.

* * *

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

Contestualmente la presente relazione peritale di **stima aggiornata** viene trasmessa al CTP Ing. Gennaro Bruno per eventuali osservazioni.

Con Osservanza

Ravenna, 14 luglio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Prof. Ing. Claudio Galli

ALLEGATI:

1. Stato civile del legale rappresentante …….;
2. Visura catasto Fabbricati Comune di Conselice, Fg.48, Mapp. 2252, sub. 41 e 61: lotto n.1;
3. Rilievo fotografico generale del complesso immobiliare;
4. pec inviata allo scrivente dal Responsabile Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, prot. 45810 del 26/05/2025;
5. Collaudo opere di urbanizzazione;
6. Rilievo fotografico del lotto n.1;
7. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.1;
8. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.1;
9. Permesso di Costruire, pratica n. 275/03 del 28/09/2004, rilasciato dal Comune di Conselice;
10. Pratica sismica n. D/410, deposito del 27/01/2005, prot. 1175;
11. Proroga termini del Permesso di Costruire del 22/09/2007, prot. 10221;
12. Collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato del 01/10/2009, prot. 7721;
13. DIA pratica n. 276/2010 del 19/11/2010;
14. SCIA pratica n.505/2013, prot. 10215 del 13/03/2013;
15. Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, pratica n. 46/2013, prot. 9798 del 11/03/2013;
16. Atto di compravendita a rogito notaio Tonelli Federico di Bologna in

data 12/01/2010, rep. n. 32996;

17. Comunicazione Agenzia delle Entrate di Ravenna del 28/04/2025 in merito alle locazioni;
18. Comunicazione dell'esecutato relativa alle spese condominiali;
19. Planimetrie catastali, lotto n.1;
20. Tabelle OMI
21. Visura catasto Fabbricati Comune di Conselice, Fg.48, Mapp. 2252, sub. 47 e 72: lotto n.2;
22. Rilievo fotografico del lotto n.2;
23. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.2;
24. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.2;
25. Planimetrie catastali, lotto n.2;
26. Visura catasto Fabbricati Comune di Conselice, Fg.48, Mapp. 2252, sub. 49 e 66: lotto n.3;
27. Rilievo fotografico del lotto n.3;
28. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.3;
29. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.3;
30. Planimetrie catastali, lotto n.3;
31. Visura catastale sub. 54 e 77, lotto n.4;
32. Rilievo fotografico del lotto n.4;
33. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.4;
34. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.4;
35. Planimetrie catastali, lotto n.4;
36. Visura catasto Fabbricati Comune di Conselice, Fg.48, Mapp. 2252, sub. 54 e 77: lotto n.5;

	37. Rilievo fotografico del lotto n.5;	
	38. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.5;	
	39. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.5;	
	40. Planimetrie catastali, lotto n.5;	
	41. Visura catastale sub. 46 e 74, lotto n.6;	
	42. Rilievo fotografico del lotto n.6;	
	43. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.6;	
	44. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.6;	
	45. Planimetrie catastali, lotto n.6;	
	46. Visura catasto Fabbricati Comune di Conselice, Fg.48, Mapp. 2252,	
	sub. 48 e 67: lotto n.7;	
	47. Rilievo fotografico del lotto n.7;	
	48. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.7;	
	49. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.7;	
	50. Planimetrie catastali, lotto n.7;	
	51. Visura catastale Fabbricati Comune di Conselice, Fg.48, Mapp. 2252,	
	sub. 46 e 74, lotto n.8;	
	52. Rilievo fotografico del lotto n.8;	
	53. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.8;	
	54. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.8;	
	55. Planimetrie catastali, lotto n.8;	
	56. Visura catasto Fabbricati Comune di Conselice, Fg.48, Mapp. 2252,	
	sub. 48 e 67, lotto n.8;	
	57. Rilievo fotografico del lotto n.9;	
	58. Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, lotto n.9;	

59. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, lotto n.9;
60. Planimetrie catastali, lotto n.9;
61. Computo metrico estimativo relativo all'installazione degli ascensori;
62. Computo metrico estimativo relativo alla manutenzione delle parti condominiali;
63. Computo metrico estimativo relativo alla manutenzione dei singoli lotti;
64. Osservazioni del CTP Ing. Gennaro Bruno;
65. Rilievo fotografico sul degrado del complesso immobiliare;
65 bis. Tavola degrado pavimentazione divelta;
66. Verbale di sopralluogo n.1 del 31/03/2026;
67. Verbale di sopralluogo n.2 del 18/05/2026;
68. Rilievo fotografico del 31/03/2026 in aggiunta al precedente per segnalare le nuove forme di degrado;
69. Rilievo fotografico del 18/05/2026 in aggiunta al precedente per segnalare le nuove forme di degrado;

Presso la Cancelleria verrà depositata una chiavetta USB contenente gli allegati eccedenti la capacità della busta telematica.