

**Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI**  
*Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna*  
*Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732*  
*Email: micheleflamigni@libero.it*

---

**TRIBUNALE DI RAVENNA**

Sezione Civile

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott. Paolo Gilotta

\* \* \*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 219 / 2018**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 219 / 2018**

\* \* \*

**LOTTO TRE**

DESCRIZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale in corso di completamento e finitura composta al piano interrato da due cantine, sgombero, bagno, ripostiglio, al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e ripostiglio, al piano primo da tre camere da letto, bagno oltre a piano soppalco/sottotetto ed area cortilizia esterna, il tutto sito in Faenza, località Santa Lucia, via Santa Lucia.

Il lotto è ubicato in terminazione ad una breve strada vicinale denominata in atti "via Cupa" traversa della Provinciale Santa Lucia.

All'accesso è presente un cancello pedonale/carrabile automatizzato per il quale non è stato possibile reperire titoli abilitativi che ne autorizzino la realizzazione.

Sarà comunque necessaria la rimozione dello stesso in quanto vista la formazione dei lotti evidenziati nella presente perizia, si ritiene debba costituirsi nuovamente la servitù già prevista (e precedentemente estinta per confusione) che si intende ora gravare sulla unità immobiliare censita al foglio 240 mappale 329 subalterno 5.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una villa cielo terra abbinata ad un'altra unità identicamente speculare.

Il fabbricato complessivo ospita quindi due unità immobiliari sviluppate su tre piani fuori terra ed uno interrato con asse di simmetria indicativamente orientato est-ovest.

Nel lato ovest delle ville (lato di ingresso dalla pubblica viabilità) è presente uno spazio comune di disimpegno pedonale e carrabile ospitante anche la nicchia dei contatori (oggi di fatto solo parzialmente presenti).

Nei lati sud e nord sono realizzati due terrapieni che portano il calpestio dell'area cortilizia al medesimo livello del piano terreno; la stessa area cortilizia si estende verso est con i giardini privati che si sviluppano affiancati verso la collina retrostante.

La villa oggetto del presente lotto è ubicata nel lato sud.

L'accesso avviene, raggiunto il terrapieno, dal soggiorno al piano terra che risulta collegato alla cucina e ad un disimpegno che conduce ad un ampio bagno, un ripostiglio ed una lavanderia. Allo stesso livello sono presenti anche due portici, uno di ingresso principale ed uno di servizio entrambi comunque affacciati verso l'area cortilizia ad est.

Dal soggiorno salendo la scala si raggiunge il primo piano che ospita una camera da letto singola, una doppia con balcone ed una ampia matrimoniale completa sia di cabina armadio che di un terrazzo. Allo stesso livello è presente anche un bagno comune alle tre camere e dal disimpegno è prevista l'installazione di una scala (non presente al momento del sopralluogo) che conduce al livello superiore.

Questo ultimo piano denominato nei precedenti autorizzativi in parte "soffitto" ed in parte "soffitto non praticabile" di fatto si presenta come un sottotetto praticabile con altezza minima di 145cm e massima di 243cm.

Tornando al piano terra la stessa scala che conduce al livello superiore, scendendo, porta al piano interrato dove si raggiunge un ampio vano denominato sgombero con altezza interna 250cm, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio; è altresì presente una ampia cantina con altezza interna 240cm. Caratteristica di questo piano interrato è rappresentata dalla presenza di uno scannafosso praticabile che abbraccia i lati nord, est e sud del fabbricato, accessibile tramite due porte nel vano ripostiglio e cantina. Lo stesso scannafosso è areato a mezzo di alcune grate metalliche superiori ed interrotto nel lato ovest del fabbricato dove dalle porte-finestre delle cantine è possibile uscire in

uno spazio comune dal quale si può raggiungere sia a mezzo di una rampa l'area comune esterna sia con una scala esterna privata l'area cortilizia al piano terra.

Come sopra anticipato l'immobile oggetto di perizia si completa con un terreno lungo circa 60/70mt e largo una dozzina (come risulta da planimetrie catastali in atti) già inerbito e piantumato con alcune essenze arbustive. Non sono presenti in loco recinzioni che dovranno essere individuate e poste in opera a cura e spese del futuro acquirente.

Finiture esterne fabbricato (2 ville binate):

- pareti esterne in parte rasate ma non complete di tinteggiatura ed in parte rivestite in mattoni faccia a vista;
- parete terrapieno in mattoni faccia a vista completa di copertina in pietra;
- parete curva piano terra e primo zona vano scala in vetrocemento;
- parapetti terrapieno piano terra e balconi/terrazzi/logge non ancora presenti;
- pavimentazione esterna in pietra di colore grigio posata alla palladiana;
- scale esterne di accesso in pietra di colore grigio;
- pavimentazione terrazzi e balconi in gres anticato;
- canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere in lamiera di rame;
- recinzione esterna lato sud in rete metallica e pali in legno (per rampicanti e vegetazione);
- manto di copertura in laterizio;
- soglie e banchine in pietra colore marrone tipo pietra Santa Fiora o similare;
- Bucature esterne complete di scuroni in legno mordenzati chiari con apertura a battente;
- Tetto e cornicione in legno mordenzati scuri;

- Nicchia contatori lato sud in prossimità dell'accesso al lotto in mattoni faccia a vista e copertina in cemento prefabbricato (sportelli di chiusura mancanti);

#### Finiture interne unità immobiliare:

- pareti interne intonacate a grana grossa e tinteggiate solo parzialmente;
- infissi interni in legno mordenzato scuro completi di vetri doppi;
- pavimentazione piano interrato in legno a listoni tipo rovere o simile;
- pavimentazione piano terra, piano primo zona notte e sottotetto da realizzare su massetto già completo;
- pavimentazione lavanderia piano terra e ripostiglio piano interrato in gres;
- porte interne in legno o similare colore bianco piano interrato e non presenti negli altri piani;
- maniglie porte e finestre in acciaio satinato ove presenti;
- porta principale di accesso blindata con elettroserratura;
- bagno piano seminterrato con rivestimento in gres, completo di sanitari e box doccia;
- bagni piano terra e primo grezzi da completare con pavimenti, rivestimenti e sanitari;
- parapetto scala interna non presente;
- impianto elettrico domotica bticino predisposto ma non completato (mancanti interruttori, terminali, vidocitofoni, placche, ecc);
- caldaia a condensazione marca Viessmann tipo Vitodens 333 posta nel vano lavanderia con impianto di riscaldamento in parte a pavimento ed in parte a parete (su indicazione dell'esecutato);
- condizionamento mediante impianto con 7 split e due macchine al momento solo

predisposto;

- varie predisposizioni per filodiffusione e diffusori acustici ad incasso;

Gli impianti sono realizzati sotto traccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento, condizionamento, idrico-sanitario, elettrico, videocitofonico tutti da completare.

I quadri elettrici di controllo dell'intero impianto sono posti nel piano interrato all'interno del vano cantina da integrare.

I contatori sono previsti nella nicchia comune in prossimità dell'ingresso ma al momento non sono presenti e saranno pertanto oggetto di richiesta/installazione da parte del futuro intestatario/proprietario.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti perché non ancora certificabili.

Considerazioni generali: il fabbricato risulta di ottimo livello ed in buono stato di conservazione per quanto riguarda l'esterno; all'interno si presenta incompleto nelle finiture e negli impianti.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 26.10.2019, i beni immobili oggetto di pignoramento, a seguito delle operazioni catastali svolte, risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza, come di seguito:

- Foglio 240, Particella 329, Sub 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 10vani, superficie catastale totale 244mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 235mq, rendita euro 1.265,32 (via SANTA LUCIA n.SNC piano: S1-T-1-2);

L'unità immobiliare insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- Foglio 240, Particella 329, di are 22 ca 31, Qualità ENTE URBANO;

I beni risultano intestati a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2;

- xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2.

#### CONFINI

Confini Foglio 240, Particella 329, Sub 4 con ragioni xxxxxxxxxxxxxxxxx (Foglio 240, Particella 329, Sub 3), BCNC (Foglio 240, Particella 329, Sub 5), Foglio 240 Particella 347, salvi altri o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica del lotto in oggetto risulta allegata alla presente perizia ed effettuata durante il sopralluogo del 28.06.2019, 04.10.19 e successivi.

#### PROPRIETÀ

Come specificato nella relazione notarile allegata redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia datata 26.11.2018 (ma riferita al 20.11.2018), gli immobili già identificati in Comune di Faenza (Ra) al:

- Catasto Fabbricati foglio 240 particella 329 subalterno 1, piano T, categoria F/4, consistenza mq.35;

- Catasto Terreni foglio 240 particella 342, qualità seminativo, mq 2196, reddito dominicale euro 14,18 – reddito agrario euro 14,74;

ed oggi in parte identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza, al Foglio 240, Particella 329, Sub 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 10vani, superficie catastale totale 244mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 235mq, rendita euro 1.265,32 (via SANTA LUCIA n.SNC piano: S1-T-1-2);

risultano intestati a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2;
- xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Come peraltro indicato nella relazione notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia datata 26.11.2018 ma riferita al 20.11.2018, in relazione agli immobili già identificati in Comune di Faenza (Ra) al:

- Catasto Fabbricati foglio 240 particella 329 subalterno 1, piano T, categoria F/4, consistenza mq.35;
- Catasto Terreni foglio 240 particella 342, qualità seminativo, mq 2196, reddito dominicale euro 14,18 – reddito agrario euro 14,74;

ed oggi in parte identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza, al Foglio 240, Particella 329, Sub 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 10vani, superficie catastale totale 244mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 235mq, rendita euro 1.265,32 (via SANTA LUCIA n.SNC piano: S1-T-1-2);

risulta che:

*"In ordine a quanto in oggetto al 20/11/2018 risultano le seguenti provenienze e formalità:*

*In capo xxxxxxxxxxxxxxxxx:*

**Trascrizione nn.16194 / 10993 del 06/10/2000 COMPRAVENDITA (ATTO**



*NOTARILE PUBBLICO del 15/09/2000 Numero di repertorio 41413 Notaio BONFANTI  
CORRADO Sede FAENZA (RA))*

*A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Immobili in Comune di FAENZA (RA), LOCALITÀ' SANTA LUCIA, distinto al Catasto  
FABBRICATI Foglio 240 Particella 329 Natura EU - ENTE URBANO; Catasto TERRENI  
Foglio 240 Particella 342 Natura T- TERRENO Consistenza 21are 96 centiare.*

*In capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:*

***Immobilie distinto al Foglio 240 mappale 329 (ex foglio 240 mappale 26  
subalterni 1, 2, 5 e 6) pervenute in forza di:***

***Trascrizione nn.11996/7739 del 24/07/1999 COMPRAVENDITA (ATTO  
NOTARILE PUBBLICO del 19/07/1999 Numero di repertorio 38822 Notaio BONFANTI  
CORRADO Sede FAENZA (RA))***

*A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Immobili in Comune di FAENZA (RA), VIA SANTA LUCIA N. civico 131, distinti al  
Catasto FABBRICATI) Foglio 240 Particella 26 Subalterno 1 Natura A4 - Consistenza 2.5  
vani, Foglio 240 Particella 26 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 3 vani, Foglio 240  
Particella 26 Subalterno 5 Natura B5- SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI  
Consistenza 525 metri cubi, Foglio 240 Particella 26 Subalterno 6, Natura A4 -  
Consistenza 3 vani.*

*In capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:*

*Provenienza ultraventennale.*

***Immobile distinto al Foglio 240 mappale 342 (ex mappale 312) pervenuto in forza di:***

***Trascrizione nn.828/603 del 21/01/2000 COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/12/1999 Numero di repertorio 39871 Notaio BONFANTI CORRADO Sede FAENZA (RA))***

*A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Immobile in Comune di FAENZA (RA), VIA SANTA LUCIA, distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 312 Natura T -TERRENO Consistenza 62 are 51centiare.*

*In capo xxxxxxxxxxxxxxxxx:*

*Provenienza ultraventennale (decreto Ministero dell'Interno del 20.12.1985 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 07.01.1986 supplemento ordinario serie generale numero 4, successivo decreto Ministero dell'Interno del 08.08.1986 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 20.09.1986 serie generale numero 219 e successivo decreto Ministero dell'Interno del 23.04.1987 numero 280 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 08.05.1987)."*

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia datata 26.11.2018 ma riferita al 20.11.2018, in relazione agli immobili già identificati in Comune di Faenza (Ra) al:

- Catasto Fabbricati foglio 240 particella 329 subalterno 1, piano T, categoria F/4, consistenza mq.35;
- Catasto Terreni foglio 240 particella 342, qualità seminativo, mq 2196, reddito dominicale euro 14,18 – reddito agrario euro 14,74;

ed oggi in parte identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza, al Foglio

240, Particella 329, Sub 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 10vani, superficie catastale totale 244mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 235mq, rendita euro 1.265,32 (via SANTA LUCIA n.SNC piano: S1-T-1-2);

redatta su incarico del precedente, risultava che:

*"Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

***Trascrizione nn.831/606 del 21/01/2000 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI***

***A TITOLO GRATUITO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/12/1999 Numero di repertorio 39871 Notaio BONFANTI CORRADO Sede FAENZA (RA)***

*A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Unità negoziale n. 1: immobile n. 1 Fondo Servente Comune FAENZA (RA) Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 312 Natura T- TERRENO*

*Unità negoziale n. 2: immobile n. 1 Fondo Dominante Comune di FAENZA (RA) Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 311 Natura T-TERRENO.*

*Sezione D - Ulteriori informazioni*

*A favore della restante proprietà dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero e segnatamente del terreno censito con il fogliò 240 mappale 311 e Confinanti, ed a carico della particella 312, ceduta alla xxxxxxxxxxxxxxxxx, viene costituita servitù di passaggio per persone e mezzi di ogni genere da esercitarsi lungo una striscia larga mt. 4 che congloberà l'attuale tracciato della strada vicinale denominata via cupa.*

***Trascrizione nn.832/607 del 21/01/2000 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI***

***A TITOLO GRATUITO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/12/1999 Numero di repertorio 39871 Notaio BONFANTI CORRADO Sede FAENZA (RA))***

*A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Unità negoziale n. 1: immobile n. 1 Fondo Dominante Comune FAENZA (RA) distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 66 Natura T-TERRENO, immobile n. 2 Fondo Dominante Comune FAENZA (RA) distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 309 Natura T- TERRENO, immobile n. 3 Fondo Dominante Comune di FAENZA (RA) Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 314 Natura T-TERRENO;*

*Unità negoziale n. 2: immobile n. 1 Fondo Servente Comune di FAENZA (RA) distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 312 Natura T- TERRENO;*

*Unità negoziale n. 3: immobile n. 1 Fondo Servente Comune di FAENZA (RA) distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 310 Natura T- TERRENO, immobile n. 2 Fondo Servente Comune di FAENZA (RA), distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 313 Natura T- TERRENO.*

*Sezione D - ulteriori informazioni*

*A favore della porzione di terreno acquistata dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxx e individuata con le particelle 66, 309 e 314, oltre che di tutta l'altra loro proprietà confinante ed a carico delle particelle 312, 313 e 310 viene costituita servitù di passaggio per persone e mezzi da esercitarsi per il tramite di una striscia di terreno larga mt. 3 che partendo dalla Via Santa Lucia, lungo il confine con la proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxx, raggiunge il fondo dominante; la detta striscia di terreno sarà attrezzata e mantenuta ad intera cura e spese del fondo dominante.*

***Trascrizione nn.833/608 del 21/01/2000 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/12/1999 Numero di repertorio 39871 Notaio BONFANTI CORRADO Sede FAENZA (RA))***

*A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Unità negoziale n. 1: immobile n. 1 Fondo Servente Comune di FAENZA (RA) distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 312 Natura T- TERRENO;*

*Unità negoziale n. 2: immobile n. 1 Fondo Dominante Comune di FAENZA (RA) distinto al Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 310 Natura T- TERRENO, immobile n. 2 Fondo Dominante Comune di FAENZA (RA) Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 313 Natura T -TERRENO.*

*Sezione D - Ulteriori informazioni*

*A favore della porzione di terreno acquistata dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx individuata con le particelle 310 e 313 ed a carico della particella 312 viene costituita servitù di passaggio per persone e mezzi da esercitarsi per il tramite di una striscia di terreno larga mt. 3 che partendo dalla via Santa Lucia, lungo il confine con la proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, raggiunge il fondo dominante; la detta striscia di terreno sarà attrezzata e mantenuta ad intera cura e spese del fondo dominante.*

***Trascrizione nn.16196 / 10995 del 06/10/2000 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 15/09/2000 Numero di repertorio 41413 Notaio BONFANTI CORRADO Sede FAENZA (RA))***

*A favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Immobile in Comune di FAENZA (RA), VIA SANTA LUCIA Catasto FABBRICATI Foglio 240 Particella 329 Natura EU - ENTE URBANO, Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 342 Natura T- TERRENO Consistenza 21are 96 centrare; nonchè beni omissis. La società venditrice " xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acconsentiva che i signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx realizzino, sul loro terreno, un fabbricato ad una distanza non inferiore a mi. 4 dal*

confine con la residua proprietà della stessa società, costituendo in atto la relativa servitù.

**Iscrizione nn.1761 / 306 del 23/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 18/01/2008 Numero di repertorio 40668/3954 Notaio CASTELLARI PAOLO Sede CASTEL BOLOGNESE (RA))**

Capitale xxxxxxxxxxxxxxxxx

A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava sull'immobile in Comune di FAENZA (RA), VIA SANTA LUCIA N. civico 131, distinto al Catastai 1 FABBRICATI Foglio 240 Particella 329 Subalterno 1 Natura A - APPARTAMENTO, Piano T Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 342 Natura T-TERRENO Consistenza 21 are 96 centrare; nonché beni omissis.

**Iscrizione nn.10607 / 2172 del 09/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA - derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (atto NOTARILE PUBBLICO del 05/06/2009 Numero di repertorio 42197/4920 Notaio CASTELLARI PAOLO Sede CASTEL BOLOGNESE (RA))**

Capitale xxxxxxxxxxxxxxxxx

A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava sull'immobile in Comune di FAENZA (RA), VIA SANTA LUCIA N. civico 131, distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 240 Particella 329 Subalterno 1 Natura CO-CORTE O RESEDE, Piano T; Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 342 Natura T-

TERRENO Consistenza 21are 96 centiare; nonché beni omissis.

**Iscrizione nn.16258/ 2704 del 03/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** (ATTO GIUDIZIARIO del 04/02/2015 Numero di repertorio 764/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Codice fiscale 92001370391Sede RAVENNA (RA))

Capitale xxxxxxxxxxxxxxxxx

A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava sull'immobile in Comune di FAENZA (RA), VIA SANTA LUCIA N. civico 131 distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 240 Particella 329 Subalterno 1, Natura X - FABBRICATO Consistenza 35 metri quadri; Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 342 Natura T- TERRENO; nonché beni omissis;

**Trascrizione nn.20334/13091 del 15/11/2018 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2018 Numero di repertorio 317/311 Autorità emittente U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI RAVENNA Codice fiscale 80006400396 Sede RAVENNA (RA))

A favore xxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava sugli immobili in Comune di FAENZA (RA), distinti al Catasto FABBRICATI Foglio 240 Particella 329 Subalterno1 Natura F4 - UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE, Consistenza 35 metri quadri; Catasto TERRENI Foglio 240 Particella 342 Natura T- TERRENO Consistenza 21 are 96 centiare; nonché beni omissis."

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto e limitatamente all'esecutato successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 01.11.2019 rispetto agli esecutati, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi le seguenti:

- iscrizione ai nn. 1.761/306 del 23/01/2008
- iscrizione ai nn. 10.607/2.172 del 09/06/2009
- iscrizione ai nn. 16.285/2.704 del 03/11/2015
- trascrizione ai nn. 20.334/13.091 del 15/11/2018

#### PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Le planimetrie catastali in atti dal 24.10.2019 risultano conformi allo stato di fatto in quanto redatte dallo scrivente a seguito di autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni in data 26.09.2019. Tale operazione catastale si era resa necessaria dal momento che in sede di sopralluogo il 28.06.2019 alla presenza del Custode e dell'esecutato si rilevava nel lotto censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 240 particella 342 la presenza di un immobile, il quale risultava edificato con regolari titoli edilizi.



Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si precisa che non tutti i confini sono materializzati in sito e, in ogni caso, dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimenti ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

#### OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

La piena proprietà del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 240 particella 342 e al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 240 particella 329 sub 1, come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia datata 26.11.2018 ma riferita al 20.11.2018, è pervenuta agli esecutati con atto notarile pubblico del 15.09.2000 numero di repertorio 41413 Notaio Bonfanti di Faenza, regolarmente registrato e trascritto il 06.10.2000 ai nn. 16194/10993, con cui la società xxxxxxxxxxxxxxxx ha venduto a xxxxxxxxxxxxxxxx e non per via successoria.

Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo al momento del trasferimento degli immobili, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Come già specificato dallo scrivente l'unità immobiliare residenziale oggetto di perizia non risultava in alcun modo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al momento del sopralluogo e fino al 24.10.2019 quando si sono concluse tutte le operazioni catastali necessarie all'identificazione del fabbricato e censimento dello stesso presso l'Agenzia delle Entrate.

Risulta pertanto che le ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di

Faenza non hanno sortito alcun esito in relazione all'individuazione di residenti nell'immobile.

Il giorno 04.10.2019 durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto, alla presenza dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx che assicurava l'accesso all'immobile, non risultavano soggetti occupanti l'immobile che di fatto non risulta nell'immediato agibile in quanto risulta ancora da completare in diverse finiture e negli impianti.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx comunicava allo scrivente che l'immobile era destinato a sua residenza e che aveva interrotto e non completato pertanto al momento l'immobile risulta libero.

Da ulteriori indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Faenza è risultato che alla data del 29.08.2019 l'esecutato:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Territoriale di Faenza in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Territoriale di Faenza alla data del 22.08.2019 non risulta in essere alcun contratto di locazione o comodato relativo all'immobile oggetto di procedura.

Si ritiene pertanto l'immobile libero al decreto di trasferimento.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di

prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Si rimanda all'atto notarile pubblico del 15.09.2000 numero di repertorio 41413 Notaio Bonfanti di Faenza, regolarmente registrato e trascritto il 06.10.2000 ai nn. 16194/10993, con cui la xxxxxxxxxxxxxxxx ha venduto a xxxxxxxxxxxxxxxx i beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 240 particella 342 e particella 329, e con cui xxxxxxxxxxxxxxxx ha venduto a xxxxxxxxxxxxxxxx quota parte di 1/2 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 240 particella 347, nel quale in particolare si riporta:

*" 2) SERVITU' – Gli immobili medesimi sono venduti con tutte le relative servitù apparenti che vi sono e come sono, garantendo altresì i venditori che gli stessi sono liberi da servitù passive non apparenti, fatte salve quelle dipendenti da servizi comuni. Si danno comunque atto le parti di essere a conoscenza dei patti, condizioni e servitù di cui ad atto da me ricevuto in data 30.12.1999 rep.n. 39871 il cui contenuto si vuole qui per intero riportato."*

*Nel medesimo risulta altresì indicato:*

*" 3) Patti Speciali:*

*a) i Signori xxxxxxxxxxxxxxxx si impegnano a partecipare, per la quota di 1/2, alla spesa per la realizzazione di una normale recinzione (muretto con rete metallica plastificata) che sarà realizzata, insieme alla società venditrice lungo il tracciato A-B nel disegno che si allega al presente sotto la lettera "C";*

*b) a provvedere alla recinzione, con rete metallica, lungo il tracciato B-C, in uno con l'acquirente dell'unità immobiliare in confine, accollandosi la spesa al 50% ciascuno.*

*c) La società venditrice xxxxxxxxxxxxxxxx acconsente a che i signori xxxxxxxxxxxxxxxx realizzino, sul loro terreno, un fabbricato ad una distanza non inferiore a ml.4 dal confine con la residua proprietà della stessa società, costituendo qui in atto la relativa*

*servitù;*

*d) La società venditrice resta obbligata a realizzare le opere per la realizzazione sino al confine del lotto qui ceduto, delle linee per la distribuzione di elettricità, telefonia, gas, acqua e fognatura."*

Visto quanto sopra specificato nell'atto notarile pubblico del 15.09.2000 numero di repertorio 41413 Notaio Bonfanti di Faenza, regolarmente registrato e trascritto il 06.10.2000 ai nn. 16194/10993, al paragrafo "2 SERVITU'" si rimanda all'atto notarile pubblico del 30.12.1999 numero di repertorio 39871 Notaio Bonfanti di Faenza, regolarmente registrato e trascritto il 21.01.2000 ai nn. 830/605 con cui l'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della diocesi di Faenza-Modigliana, ha venduto alla xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx oltre ad altri nel quale in particolare si riporta:

*" 2) SERVITU' – Gli immobili medesimi sono venduti con tutte le relative servitù apparenti che vi sono e come sono, garantendo altresì i venditori che gli stessi sono liberi da servitù passive non apparenti, fatte salve quelle dipendenti da servizi comuni.*

*Nel medesimo risulta altresì indicato:*

*" 10) Patti Speciali:*

*a) Resta espressamente inteso che i diritti di reimpianto del vigneto già esistente sul fondo qui ceduto frazionatamente restano nella titolarità dell'istituto venditore;*

*b) A favore della restante proprietà dell'istituto cedente e segnatamente del terreno censito con il foglio 240 mappale 311 e confinanti, ed a carico della particella 312, ceduta alla xxxxxxxxxxxxxxxx, viene costituita servitù di passaggio per persone e mezzi di ogni genere da esercitarsi lungo una striscia larga mt. 4 (quattro) che congloberà l'attuale tracciato della strada vicinale denominata via Cupa.*

c) A favore della porzione di terreno acquistata dai coniugi [REDACTED] e individuata con le particelle 66, 309 e 314 ed a carico delle particelle 312, 313 e 310 viene costituita servitù di passaggio per persone e mezzi da esercitarsi per il tramite di una striscia di terreno larga mt. 3 (tre) che partendo dalla via Cupa, lungo il confine con la proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, raggiunge il fondo dominante; la detta striscia di terreno sarà attrezzata e mantenuta ad intera cura e spese del fondo dominante. Tale identica servitù viene altresì assentita, sempre a carico del mappale 312 e con le stesse caratteristiche, a favore dei mappali 310 e 313 acquistati dal Signor xxxxxxxxxxxxxxxx.

Si specifica che con la formazione dei lotti evidenziati nella presente perizia, debba costituirsi nuovamente la servitù prevista dall'atto del Notaio Paolo Castellari che si intende ora gravare sulla unità immobiliare censita al foglio 240 mappale 329 subalterno 5 (già in precedenza estinta per confusione).

In relazione a vincoli di natura condominiale non è stata indicata la presenza di Amministratore di Condominio anche in virtù della presenza di sole due unità immobiliari e conseguentemente non obbligatorio per legge. Si rimanda comunque all'individuazione delle parti comuni come da planimetrie catastali dei subalterni costituenti l'intero immobile.

#### SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di unità immobiliare in fabbricato composto di due unità immobiliari residenziali.

Non è prevista per legge la nomina di un Amministratore e non ne è stata segnalata la

presenza dal conduttore dell'alloggio.

Non essendo previste spese condominiali da indicare non esistono regressi insoluti da segnalare.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, si ribadisce l'assenza di spese condominiali.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Faenza, ecc.).

Lo scrivente in data 25.09.2019 richiedeva certificato di destinazione urbanistica al Settore Territorio del Comune di Faenza che in data 26.09.2019 provvedeva all'invio del certificato richiesto.

In relazione agli immobili già identificati in Comune di Faenza (Ra) al:

- Catasto Fabbricati foglio 240 particella 329 subalterno 1, piano T, categoria F/4, consistenza mq.35;

- Catasto Terreni foglio 240 particella 342, qualità seminativo, mq 2196, reddito dominicale euro 14,18 – reddito agrario euro 14,74;

ed oggi in parte identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza, al Foglio 240, Particella 329, Sub 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 10vani, superficie catastale totale 244mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 235mq, rendita euro 1.265,32 (via SANTA LUCIA n.SNC piano: S1-T-1-2);

risulta che l'area è identificata nel REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) – APPROVATO come di seguito:

**Foglio 240 Mappale 329:**

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato – Tessuti ordinari

**Foglio 240 Mappale 342:**

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato – Tessuti ordinari

Art. 11.5 Aree urbane di conservazione del verde privato

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

- Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 20.2
- Tav. C.1 - Relazione illustrativa
- Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 20

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).

Si evidenzia che dalla lettura integrale dell'art. 12 comma 3 si ricavano i limiti all'utilizzo degli indici di zona in relazione ai frazionamenti successivi al 31/12/1995: in particolare, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, i frazionamenti di terreni successivi al 31/12/1995 sono validi alle seguenti condizioni:

- ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime previste dalle norme;

- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle norme, ad unità poderali esistenti al 31/12/1995;

- il frazionamento produce accorpamenti ad unità poderali costituitesi dopo il 31/12/1995 nel rispetto delle norme.

L'elaborato "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

I mappali di cui sopra non ricadono nei territori vincolati dalla Legge 21.11.2000 n° 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" alla data di compilazione del presente certificato.

Si specifica che ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà dell'abitazione non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

In relazione al fabbricato oggetto di perizia, visto quanto riportato negli atti di provenienza, da indagini presso gli Uffici Tecnici competenti del Comune di Faenza, è risultato, che l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 134 del 09.04.2002, prot. ed. 677 31.05.2001 relativo a costruzione di fabbricato residenziale bifamiliare;



- dia 442 10.05.2005 relativa a variante alla C.E. 134 del 09.04.2002;
- dia 640 28.06.2005 relativa a opere di completamento a C.E. 134 del 09.04.2002 e DIA 442/2005;
- dia 1097 11.11.2008 relativa a opere di completamento a C.E. 134 del 09.04.2002, DIA 442/2005 e DIA 640/2005;
- scia pg 46208 15.12.2011 relativa a opere di completamento a C.E. 134 del 09.04.2002 e DIA 442/2005, DIA 640/2005 e DIA 1097/2008;

Visto l'elenco dei precedenti/pratiche edilizie presenti nell'archivio del Comune di Faenza, si è provveduto in data 28.06.2019 e 04.10.2019 ad effettuare sopralluogo verificando la conformità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia con quanto autorizzato con la scia pg 46208 15.12.2011 rispetto alla quale è stato possibile rilevare la sostanziale conformità fatta eccezione per le tolleranze di cui all'art. 19bis LR 23/2004.

Risulta utile specificare che rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto di cui sopra, l'immobile risulta incompleto ed in particolare non sono ancora stati realizzati:

- scala di accesso al piano sottotetto/soppalco;
- parapetti terrazzi, logge, balconi e terrapieno piano terra;
- recinzione del lotto;
- pavimenti, battiscopa e rivestimenti nei vani utili del piano terra, primo;
- sanitari e rivestimenti bagni piano terra e primo;
- porte interne piano terra e primo;
- tinteggiature interne piano terra, primo e sottotetto/soppalco;
- completamento impianti idrico-sanitari, riscaldamento, elettrici, condizionamento in tutti i livelli del fabbricato.

Sarà quindi necessaria la presentazione di pratica edilizia SCIA di completamento (o

altra pratica che si valuterà opportuna al momento della presentazione) per l'esecuzione delle opere di cui sopra oltre a SCEA finale per comunicare fine lavori e agibilità.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Faenza, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

#### GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della relazione notarile in atti, l'immobile risulta in proprietà degli esecutati per l'acquisto degli stessi come specificato nel paragrafo "provenienza del bene", il diritto dei debitori risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

#### EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati.

Non si segnala necessità di nuovo accatastamento.

#### SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene) o cambi d'uso, permanendo la destinazione dell'unità principale ad abitazione.

#### NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

#### DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DI LOTTI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore comoda divisibilità del bene.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale in corso di completamento e finitura composta al piano interrato da due cantine, sgombero, bagno, ripostiglio, al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e ripostiglio, al piano primo da tre camere da letto, bagno oltre a piano soppalco/sottotetto ed area cortilizia esterna, il tutto sito in Faenza, località Santa Lucia, via Santa Lucia.

Il lotto è ubicato in terminazione ad una breve strada vicinale denominata in atti "via Cupa" traversa della Provinciale Santa Lucia.

All'accesso è presente un cancello pedonale/carrabile automatizzato per il quale non è stato possibile reperire titoli abilitativi che ne autorizzino la realizzazione.

Sarà comunque necessaria la rimozione dello stesso in quanto vista la formazione dei lotti evidenziati nella presente perizia, si ritiene debba costituirsi nuovamente la servitù già prevista (e precedentemente estinta per confusione) che si intende ora gravare sulla unità immobiliare censita al foglio 240 mappale 329 subalterno 5.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una villa cielo terra abbinata ad un'altra unità identicamente speculare.

Il fabbricato complessivo ospita quindi due unità immobiliari sviluppate su tre piani fuori terra ed uno interrato con asse di simmetria indicativamente orientato est-ovest.

Nel lato ovest delle ville (lato di ingresso dalla pubblica viabilità) è presente uno spazio comune di disimpegno pedonale e carrabile ospitante anche la nicchia dei contatori (oggi di fatto solo parzialmente presenti).

Nei lati sud e nord sono realizzati due terrapieni che portano il calpestio dell'area cortilizia al medesimo livello del piano terreno; la stessa area cortilizia si estende verso est con i giardini privati che si sviluppano affiancati verso la collina retrostante.

La villa oggetto del presente lotto è ubicata nel lato sud.

L'accesso avviene, raggiunto il terrapieno, dal soggiorno al piano terra che risulta collegato alla cucina e ad un disimpegno che conduce ad un ampio bagno, un ripostiglio ed una lavanderia. Allo stesso livello sono presenti anche due portici, uno di ingresso principale ed uno di servizio entrambi comunque affacciati verso l'area cortilizia ad est.

Dal soggiorno salendo la scala si raggiunge il primo piano che ospita una camera da letto singola, una doppia con balcone ed una ampia matrimoniale completa sia di cabina armadio che di un terrazzo. Allo stesso livello è presente anche un bagno comune alle tre camere e dal disimpegno è prevista l'installazione di una scala (non presente al momento del sopralluogo) che conduce al livello superiore.

Questo ultimo piano denominato nei precedenti autorizzativi in parte "soffitto" ed in parte "soffitto non praticabile" di fatto si presenta come un sottotetto praticabile con altezza minima di 145cm e massima di 243cm.

Tornando al piano terra la stessa scala che conduce al livello superiore, scendendo, porta al piano interrato dove si raggiunge un ampio vano denominato sgombero con altezza interna 250cm, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio; è altresì presente una ampia cantina con altezza interna 240cm. Caratteristica di questo piano interrato è rappresentata dalla presenza di uno scannafosso praticabile che abbraccia i lati nord, est e sud del fabbricato, accessibile tramite due porte nel vano ripostiglio e cantina. Lo stesso scannafosso è areato a mezzo di alcune grate metalliche superiori ed interrotto nel lato ovest del fabbricato dove dalle porte-finestre delle cantine è possibile uscire in uno spazio comune dal quale si può raggiungere sia a mezzo di una rampa l'area comune esterna sia con una scala esterna privata l'area cortilizia al piano terra.

Come sopra anticipato l'immobile oggetto di perizia si completa con un terreno lungo circa 60/70mt e largo una dozzina (come risulta da planimetrie catastali in atti) già inerbito e piantumato con alcune essenze arbustive. Non sono presenti in loco recinzioni che dovranno essere individuate e poste in opera a cura e spese del futuro acquirente.

Gli impianti sono realizzati sotto traccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento, condizionamento, idrico-sanitario, elettrico, videocitofonico tutti da completare.

I quadri elettrici di controllo dell'intero impianto sono posti nel piano interrato all'interno del vano cantina da integrare.

I contatori sono previsti nella nicchia comune in prossimità dell'ingresso ma al momento non sono presenti e saranno pertanto oggetto di richiesta/installazione da

parte del futuro intestatario/proprietario.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti perché non ancora certificabili.

Il fabbricato risulta di ottimo livello ed in buono stato di conservazione per quanto riguarda l'esterno; all'interno si presenta incompleto nelle finiture e negli impianti.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia al lordo delle murature, calcolata sulla base delle planimetrie catastali in atti, è a titolo puramente indicativo di 294.29mq.

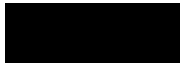
#### CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

La procedura esecutiva coinvolge due debitori esecutati:

- xxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/2);
- xxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/2).

#### STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Come indicato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Faenza in data 29.08.2019 risulta che:

- il Signor xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/2 risulta "celibe".
- il Signor xxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/2, risulta coniugato con 

Come indicato dall'Ufficiale di stato civile del Comune di FAENZA in data 22.04.2001, i Signori xxxxxxxxxxxxxxxxx hanno contratto matrimonio. Nell'atto non risultano annotazioni.

In merito al regime patrimoniale si specifica che gli esecutati sono persone fisiche.

Fermo restando ogni verifica futura, il trasferimento del bene sarà soggetto alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

#### CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Come meglio indicato nei precedenti paragrafi nel fabbricato non sono al momento indicati soggetti residenti visto anche l'incompleto stato di finitura del bene.

#### PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella relazione notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia datata 26.11.2018 ma riferita al 20.11.2018 e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella relazione notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia datata 26.11.2018 ma riferita al 20.11.2018 in atti non risultano provvedimenti di assegnazione da menzionare.

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile *de quo* al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, calcolato sulla base dell'ultima pratica in atti nonché delle planimetrie catastali, è pari a:

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Abitazione piano terra e piano primo                  | ca. mq | 182.21 |
| Cantina e servizi piano interrato mq100.55(coeff.50%) | ca. mq | 50.28  |

|   |         |        |
|---|---------|--------|
| Soffitta/sottotetto mq41.81(coeff.50%)    | ca. mq  | 20.91  |
| Portici, logge, terrazzi, balconi mq49.82 |         |        |
| porzione 25mq(coeff.30%)                  | ca. mq  | 7.50   |
| porzione 24.82mq(coeff.10%)               | ca. mq  | 2.48   |
| Area cortilizia mq816.73                  |         |        |
| porzione 182.21mq(coeff.10%)              | ca. mq  | 18.22  |
| porzione 634.52mq(coeff.2%)               | ca. mq  | 12.69  |
| <hr/>                                     |         |        |
| Totale superficie commerciale             | ca. mq. | 294.29 |

#### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene in fase di completamento, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Faenza, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura e ragguagliati dallo scrivente sulla base di valutazioni comparative, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2018, per la fascia Extraurbana/zona rurale e frazioni minori a monte, codice di zona R2, microzona catastale 0, riportante i prezzi:

- di ville e villini in stato conservativo normale (min/max): €/mq 850,00/1.250,00.

Si precisa che, nell'ambito delle valutazioni del perito estimatore, il sottoscritto ha ritenuto, viste le particolari finiture, la tecnologia costruttiva, la completa dotazione impiantistica sopra il normale livello per tali tipologie di abitazioni di applicare un coefficiente di incremento del valore unitario pari al 10%.



Ciò stante, si assume come valore unitario il valore di 1.375,00€ (1.250,00 €/mq + 10%), tenuto conto della tipologia dell'immobile, delle finiture e caratteristiche costruttive, dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche del fabbricato nonché di quanto altro di interesse per la stima.

#### CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato in:

**Valore dell'intero bene (approssimato) 251.000,00€  
(duecentocinquantunmilaeuro/00)**

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

Con osservanza.

Ravenna, 03 novembre 2019

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati comuni a tutti i lotti:

1. Certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n.302/1998 Notaio Dott. Antonio Trotta del 26.11.2018;
2. Atto pignoramento immobiliare e nota trascrizione pignoramento;
3. Aggiornamenti ispezioni ipotecarie per immobili;
4. Verbale accesso immobile Dott. Daniele Diamanti del 28.06.2019;
5. stralcio PSC, RUE e legende;
6. Certificato di destinazione urbanistica;
7. Documentazione anagrafica e stato civile esecutato, residenti immobili;
8. valori OMI e VAM;

Allegati lotti 2, 3:

14. Atto di compravendita del 30.12.1999 numero di repertorio 39871 Notaio Bonfanti di Faenza, regolarmente registrato e trascritto il 21.01.2000 ai nn. 830/605;
15. Atto notarile pubblico del 15.09.2000 numero di repertorio 41413 Notaio Bonfanti di Faenza, regolarmente registrato e trascritto il 06.10.2000 ai nn. 16194/10993;
16. documentazione amministrativa;
17. Agenzia delle Entrate – ispezione contratti di locazione;

legati lotto 3:

21. visura catastale storica per immobile, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura terreni, mappa catastale;
22. documentazione fotografica;
23. documentazione planimetrica;