

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. MASSIMO VICINI**

\* \* \*

**R.G.Es.5/2024**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Udienza 20/11/2024**

**1°-2° LOTTO**

**Ore 09:40**

Promosso da:

..... (AVV. ....)

contro

..... (AVV. ....)

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Paolo Gilotta (sostituito nel corso dell'Esecuzione dal Dott. Massimo Vicini), con decreto in data 20/05/2024 nominava la scrivente Ing. Fornasari Federica, iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1785, (con studio in Ravenna - Viale Della Lirica n.49) Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'accettazione dell'incarico del 22/05/2024 il Giudice dell'esecuzione formulava all'esperto i seguenti quesiti relativi allo svolgimento dell'incarico contestualmente consegnatogli in copia:

*a) "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della*

*Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene*

*pignorato;*

*oppure:*

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

***In secondo luogo***, *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato

da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano

gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali

pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo

delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza

di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non

	sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi	
	due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti	
	giudiziari relativi al bene pignorato;	
	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa	
	per pubblica utilità;	
	13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua	
	documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti	
	formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o	
	di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra	
	l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema	
	consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.	
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
	direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.	
	n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle	
	generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare	
	l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di	
	porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i	
	comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non	
	pertinente rispetto alla procedura di vendita	
	16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla	
	documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica	
	PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni	
	periziati, in formato .rtf o word.zip <i>(sempre che la check list non sia stata</i>	
	<i>compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio</i>	

*del Processo).*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

\*\*\*

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Settore Territorio, Agenzia delle Entrate-Ufficio Pubblicità Immobiliare, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna e del Comune di Faenza, al fine di reperire tutta la documentazione e le notizie necessarie per avere massima chiarezza sulle proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva in data XX/XX/2024 al necessario sopralluogo, tenutosi congiuntamente alla custode Dott.ssa Patrizia Orsini, durante il quale eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

***“RELAZIONE TECNICA”.***

\*\*\*

Il Giudice dell'esecuzione ricorda all'esperta che ella, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che la ha nominata, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - a quest'ultimo anche se non costituito con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà

presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari, predisponendo

in tal caso delle risposte scritte alle eventuali osservazioni.

\*\*\*

### **PREMESSA**

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

○ SOPRALLUOGO

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEL BENE

○ CONTEGGI DI STIMA - VALORI PROPOSTI COME BASE

D'ASTA PER IL LOTTO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo “sintetico-comparativo”

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria dei beni, sia mediante informazioni assunte presso “Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate”.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato i valori commerciali degli immobili, al fine di migliorare l’appetibilità degli stessi, rendendo più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in arrotondamento.

**La sottoscritta ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, la vendita in n.2 lotti, prima verrà analizzata il bene di Via Alfredo Baccarini, 23 a Faenza (RA) e poi quello di Via**

**Trieste, 34 a Ravenna (RA).**

\*\*\*

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.**

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti la visura e la planimetria catastale relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Esaminati gli atti della procedura si è potuto verificare che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma della Notaio Dott.

..... dove all'interno è stata relazionata la storia ventennale dell'unità immobiliare dalla trascrizione del pignoramento; in tale certificazione notarile sono riportati sia i dati catastali attuali che quelli storici.

Gli atti di acquisto derivativi dei due immobili oggetto di perizia risalgono ad una data non antecedente a vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il certificato di stato civile dell'esecutato non è stato né depositato, né richiesto dalla scrivente in quanto trattasi di società di capitali.

\*\*\*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

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

- Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data XX/XX/XXXX ai numeri XXXX di Registro generale, XXX di Registro particolare, Presentazione n. X, a favore di “.....” con sede in

..... (XX), C.F. ...., contro “.....”

con sede in ..... (XX), C.F. .... nella figura del legale

rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ....., nato a

..... (XX) il XX/XX/XXXX C.F. ...., residente nel

Comune di ..... (XX) in via ..... n. X int. X, per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà delle unità immobiliari costituite da:

- istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) sito al piano

primo sottostrada e al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa

corte comune ad uso parcheggio, sito nel Comune di Faenza (RA), Via

Alfredo Baccarini, 23, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza

(RA) al Foglio 147, Mappale 524, sub. 9, categoria D/5, Rendita catastale €

12.494,20;

- negozio sito al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte di

pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Ravenna (RA), Via Trieste, 34,

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA) alla Sez. RA,

Foglio 80, Mappale 1733, sub. 20, categoria C/1, classe 7, consistenza 175

mq., Superficie catastale totale 240 mq, Rendita catastale € 4.437,66;

\* \* \*

### **PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Oggetto di pignoramento risulta la totalità dei beni come verrà individuato

successivamente; più precisamente le quote di 1/1 di proprietà della società

“.....” con sede in ..... (XX), C.F.

.....

\* \* \*

### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di

esecuzione consistono in due unità immobiliari in due comuni differenti,

pertanto si ritiene opportuna e ovvia la divisione in due lotti, come di seguito

distinti:

- LOTTO 1: istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) sito

al piano primo sottostrada e al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte comune ad uso parcheggio, sito nel Comune di Faenza (RA),

Via Alfredo Baccarini, 23, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Faenza (RA) al Foglio 147, Mappale 524, sub. 9, categoria D/5, Rendita

catastale € 12.494,20;

- LOTTO 2: negozio sito al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Ravenna (RA), Via

Trieste, 34, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA) alla

Sez. RA, Foglio 80, Mappale 1733, sub. 20, categoria C/1, classe 7,

consistenza 175 mq., Superficie catastale totale 240 mq, Rendita catastale €

4.437,66.

**LOTTO 1****Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)****Località Faenza (RA) – Via Alfredo Baccarini, 23**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) sito al piano primo sottostrada e al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte comune ad uso parcheggio, sito nel Comune di Faenza (RA), Via Alfredo Baccarini, 23,

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (codice D458) (RA):**

- **Foglio 147 - particella 524 – sub 9** - cat. D/5 – Piano S1-T - Rendita € 12.494,20 - Via Alfredo Baccarini n. 23.

\*\*\*

**CONFINI**

L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 12 (cabina elettrica), 14 (bene comune non censibile: portico, ingresso, ascensore e vano scale al PT-P1, 31 (corte comune), 32 (unità in corso di definizione), sub 16 (abitazione), sub 34 (abitazione), salvo altri.

\*\*\*

**PROPRIETA'**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva catastalmente è intestata a:

- “.....” con sede in ..... (XX), Via ....., XX,

C.F. ...., proprietà per 1/1

\*\*\*

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l’identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

\* \* \*

### **CONFORMITA’ CATASTALE**

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Faenza, non si riscontrano difformità.

\* \* \*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’**

L’unica area comune all’unità immobiliare oggetto di perizia è la corte comune esterna ad uso parcheggio accatastata come bene comune censibile a tutti i sub sulla quale insistono posti auto scoperti di uso esclusivo; all’unità oggetto di perizia è dato l’uso esclusivo dei posti auto scoperti accatastati ai sub 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e il sub 32 che risulta un’unità in corso di definizione che di fatto altro non è che un cavedio.

\* \* \*

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Essendo l’esecutato una società di capitali non risulta necessario definire lo stato patrimoniale nemmeno nella figura del suo legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico ....., nato a .....

(XX) il XX/XX/XXXX C.F. ...., residente nel Comune di

..... (XX) in via ..... n. X int. X.

\*\*\*

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa ..... di

..... del XX/XX/XXXX, Rep. N. XXXXX/XXXX, trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di

Ravenna il XX/XX/XXXX, Reg. gen. XXX Reg. part. XXX, con il quale

l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società ..... per la

quota di 1/1.

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla

certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima

parte, c.p.c., redatta dal Notaio ..... in data XX/XX/XXXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul

bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla**

**sottoscritta il 28/09/2024)**

**-Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario** iscritta

presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio –

Servizio Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XX di Reg.

Particolare e al n. XXX di Registro Generale presentazione n.XX per la

somma di Euro 2.600.000,00 (euro duemilioneisicentomila/00) derivante da

concessione a garanzia di finanziamento di originari Euro 1.300.000,00 (euro

unmilionetrecentomila/00) a favore di “.....” con sede in

..... (XX), Codice Fiscale ..... con domicilio ipotecario eletto

in ..... (XX), Piazza .....n.X contro “.....” con

sede in ..... (XX), Codice Fiscale ..... con atto

Notaio Dott.ssa ..... del XX/XX/XXXX, Rep. n.

XXXXX/XXXX; in cui è riportata annotazione presentata in data

XX/XX/XXX per restrizione di beni al n. XXX di Reg. Particolare e al n.

XXXX di Registro Generale;

**-Annotazione a iscrizione - restrizione di beni** iscritta presso l’Agenzia

delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio

Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XXX di Reg. Particolare

e al n. XXXX di Registro Generale presentazione n.XX a favore di

“.....” con sede in ..... (XX), Codice Fiscale

..... contro (come nella formalità originaria iscrizione

n.XXXX del XXXX) a “.....” con sede in ..... (XX),

Codice Fiscale ..... con scrittura privata con sottoscrizione

autenticata del Notaio Dott.ssa ..... del XX/XX/XXXX, Rep. n.

XXXXX/XXXX;

**-Annotazione a iscrizione - restrizione di beni** iscritta presso l’Agenzia

delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio

Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XXX di Reg. Particolare

e al n. XXXX di Registro Generale presentazione n.XX a favore di

“.....” con sede in ..... (XX), Codice Fiscale .....

contro (come nella formalità originaria trascrizione n.XXXX del XXXX) a

“.....” con sede in ..... (XX), Codice Fiscale .....

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Dott.ssa

..... del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXXX/XXXX;

**-Annotazione a iscrizione - restrizione di beni** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio – Servizio

Pubblicità Immobiliare in data XX/XX/XXXX al n. XXX di Reg. Particolare

e al n. XXXX di Registro Generale presentazione n.XX a favore di

“.....” con sede in ..... (XX), Codice Fiscale .....

contro (come nella formalità originaria trascrizione n.XXXX del XXXX) a

“.....” con sede in ..... (XX), Codice Fiscale .....

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Dott.ssa

..... del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXXXX/XXXX;

**-Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili**

trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna –

Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data XX/XX/XXXX al

Registro generale n. XXXX, Registro particolare n. XXX presentazione n.X

a favore di “.....” con sede in .....

(XX), C.F. .... contro “.....” con sede in

..... (XX), Codice Fiscale ....., che grava sul

bene per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

\* \* \*

### REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà

soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime

fiscale applicabile all’acquirente.

Le cessioni (essendo beni strumentali ceduti da impresa

costruttrice/ristrutturatrice oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori)

scontano il regime di esenzione IVA, salvo opzione da esercitare a cura del

cedente e in questo caso con applicazione del reverse charge. Inoltre si

applicano le imposte di registro in misura fissa e ipotecaria e catastale nella

misura del 3% + 1%.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del SUE (Sportello Unico per

l'Edilizia) del Comune di Faenza sono emerse le pratiche qui di seguito

riportate:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 ed ha

subito trasformazioni a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

○ Licenza Edilizia n.XXXX del XX/XX/XXXX (realizzazione ristorante) di cui non è stato pervenuto il titolo ma si evince dagli altri atti

○ Licenza Edilizia n.XXX del XX/XX/XXXX – Prot n. XXXX del XX/XX/XXXX (apertura di porta interna al piano terra in locale ad uso albergo-ristorante);

○ Concessione Edilizia Prot n.XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX (installazione insegne)

○ Concessione Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX – Prot n.XXX del XXXX (Restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso);

○ Concessione Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX – Prot n.XXXX del XX/XX/XXXX (Installazione provvisoria di prefabbricato per apertura nuovo sportello – agenzia della Banca Popolare di Faenza);

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Concessione n.XXX del XX/XX/XXXX Prot. n.XXX del XX/XX/XXXX (variante a Concessione Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX);</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Concessione n.XXX del XX/XX/XXXX Prot. n.XXX del XX/XX/XXXX (variante a Concessione Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX);</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Concessione n.XXX del XX/XX/XXXX (variante a Concessione Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX) di cui non è stato pervenuto il titolo ma si evince dagli altri atti;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Certificato di abitabilità del XX/XX/XXXX;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Autorizzazione edilizia n.XX del XX/XX/XXXX – Prot. n.XXXX del XX/XX/XXXX (insegna luminosa);</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Autorizzazione edilizia n.XXX del XX/XX/XXXX – Prot. n.XXXX del XX/XX/XXXX (sistemazione di un tratto di area esterna);</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIA Prot n.XXX del XX/XX/XXXX – Pratica SUAP n.XXX/XXXX del XX/XX/XXXX (partizione dei locali rendendo autonomi il piano primo e secondo ad uso uffici dal piano terra ad uso banca);</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fine Lavori del XX/XX/XXXX a DIA Prot n.XXX del XX/XX/XXXX;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Autorizzazione Prot.XX del XX/XX/XXXX (installazione insegne);</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permesso di costruire n.XXX del XX/XX/XXXX – Prot n.XXXXX del XX/XX/XXXX (Frazionamento di una unità immobiliare ad uso ufficio in tre unità, senza opere);</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fine Lavori Prot n.XXXXX del XX/XX/XXXX;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ CILA Pg n.XXXXX del XX/XX/XXXX (cambio d'uso del piano</li> </ul>	

primo e secondo);

○ CILA Pg.XXXX del XX/XX/XXXX (recinzione)

○ Parere preventivo Prot n.XXXXX del XXXX (modifiche della corte interna, dell'apertura di velux sulla copertura e modifiche alle schermature impiantistiche sul terrazzo non praticabile lato viale IV Novembre);

○ CILA Pg.XXXXX del XX/XX/XXXX (Intervento di efficientamento energetico condominiale inerente la copertura, le pareti interne della corte, impianto termico, ascensore, come trainanti ed infissi con relative coibentazioni, coibentazioni interne trainate

○ CILAS Pg. XX del XX/XX/XXXX (Ricognitiva correlata alla CILA Pg.XXXXX del XX/XX/XXXX);

○ CILA Pg.XXXXX del XXXX (manutenzione straordinaria ad un parcheggio e recinzione)

○ CILAS Pg.XXXXX del XX/XX/XXXX

○ Fine lavori Pg.XXXX del XXXX per opere soggette alle CILA Pg.XXXXX del XX/XX/XXXX – Pg.XX del XX/XX/XXXX – Pg.XXXXX del XX/XX/XXXX

○ Integrazione a fine lavori Pg.XXXX del XXXX

Il sopralluogo ed il relativo rilievo delle consistenze è stato eseguito con l'ausilio delle planimetrie reperite presso gli archivi comunali e delle planimetrie catastali.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Faenza, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono riscontrate difformità di rilievo rispetto ai titoli

edilizi presentati.

**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 D.P.R. n.380/2001, della L.47/85 e successive modificazioni e della L.R. Emilia-Romagna 15/2013 e successive modificazioni.**

\* \* \*

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è individuato nel RUE del Comune di Faenza alla tavola 13.2 come segue:

- *Disciplina dei tessuti storici - Centro storico: Articolo Normativa: Art. 5;*
- *Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: zone per la viabilità - Articolo Normativa: Art. 18.2;*
- *Perimetro Centro urbano - Articolo Normativa: Art. 2.3;*
- *Categorie d'intervento - Articolo Normativa: Art. 5.3;*
- *Categoria interventi spazi aperti – Centro storico: obiettivi di qualità spazi aperti - Articolo Normativa: Art. 5.11;*
- *Politiche d'intervento – Edificio di valore storico-architettonico, culturale-testimoniale, edificio recente che non presta elementi di particolare pregio - Articolo Normativa: Art. 5.9;*

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società

..... (parte locatrice) e la ..... (parte

conduttrice), C.F. ...., in data XX/XX/XXXX, con

decorrenza dal XX/XX/XXXX, e registrato in data XX/XX/XXXX al n.

XXXX serie X presso l'ufficio ..... dell'Agenzia delle Entrate. Il

contratto venne stipulato con scadenza originaria al XX/XX/XXXX,

prorogatosi automaticamente al XX/XX/XXXX e rinnovabile

automaticamente di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta da recapitare almeno 12

mesi prima della scadenza. Originariamente il canone di locazione annuo

complessivo è pari ad € 107.308,00 oltre ad IVA di legge, da corrispondere

in n. 4 rate trimestrali da € 26.826,95 oltre IVA di legge cadauna. Con “Atto

aggiuntivo a contratto di locazione immobiliare” tra la società

..... e ....., registrato il XX/XX/XXXX al

n.XXXX Mod. X il canone è stato ridotto da € 26.826,95 oltre ad IVA di

legge a € 17.055,00 oltre a IVA di legge, per un canone di locazione annuo

complessivo di € 68.220,00 oltre a IVA di legge con decorrenza dal

01/04/2020.

Successivamente il contratto d'affitto è stato rinnovato e per il periodo dal

XX/XX/XXXX al XX/XX/XXXX il canone di locazione annuo complessivo

ammonta ad € 76.504,36 oltre ad IVA di legge, da corrispondere in n. 4 rate

trimestrali anticipate da € 19.126,09 oltre IVA di legge cadauna.

La Tabella OMI anno 2023, secondo semestre, riporta per il Comune di

Faenza, fascia Centrale/CENTRO STORICO, codice di Zona B2, prezzi di

locazione per edifici commerciali da €/mq x mese 7,6 a €/mq x mese 13,2.

Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie commerciale pari a 720,61

mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra €/anno 65.719,63 e

€/anno 114.144,62; pertanto, il canone mensile risulta congruo in quanto compreso all'interno dell'intervallo dei valori OMI.

\* \* \*

### **FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Faenza (RA), Via Alfredo Baccarini, 23 consiste in istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) sito al piano primo sottostrada e al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte comune ad uso parcheggio (n.8 posti auto assegnati ad uso esclusivo contraddistinti dai sub dal n.23 al n.30).

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con periodo di riferimento dal XX/XX/XXXX al XX/XX/XXXX, ammontano ad € 2.601,87 circa per l'unità immobiliare oggetto di perizia e ad € 454,24 per i posti auto in uso esclusivo, per un totale di circa € 3.056,11.

In base alla consuntiva delle spese condominiali non risultano debiti condominiali.

Per i patti e gli obblighi sulle parti comuni, servitù e vincoli si fa riferimento al regolamento condominiale redatto in data XX/XX/XXXX e all'atto di acquisto sopracitato.

Per quanto riguarda il versamento IMU, TARI e TASI, l'ufficio dell'Unione della Romagna Faentina Comune di Faenza, delegato alla riscossione e alla notifica di eventuali pendenze, comunica che relativamente alle imposte sopra citate, non risultano debiti né nei confronti della società .....

(P.IVA ..... ) né della ..... (P.IVA

.....).

Si è verificato che è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari con l'agenzia ..... n..... oltre ad una polizza Globale Fabbricati a livello condominiale.

\*\*\*

### SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal Custode Dott.ssa Patrizia Orsini in data XX/XX/XXXX con indicate data e orario del sopralluogo fissato per il giorno XX/XX/XXXX alle ore X:XX, il sottoscritto ed il custode Dott.ssa Patrizia Orsini si sono presentati presso l'immobile al quale era presente l'esecutato che ha consentito di accedere all'immobile e di svolgere regolarmente il sopralluogo (vedi allegato verbale).

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) sito al piano primo sottostrada e al piano terra di fabbricato condominiale, con annessa corte comune ad uso parcheggio (n.8 posti auto assegnati ad uso esclusivo contraddistinti dai sub dal n.23 al n.30). L'accesso all'unità avviene dalla corte condominiale ad uso parcheggio alla quale si accede tramite accesso carrabile individuata con il sub. 31. La banca al piano terra ha lo sportello bancario suddivisi in vari ambienti con pareti mobili in arredo come meglio evidenziato nella planimetria catastale e al piano interrato si trova il caveau con un'imponente struttura in cemento armato e porta blindata e altri locali per i clienti, locali tecnici, bagni e archivi.

	Esternamente sul lato nord del fabbricato con accesso da Viale IV Novembre	
	o dalla corte condominiale ad uso parcheggio vi è uno sportello bancomat.	
	Esternamente l'area condominiale ad uso parcheggio presenta n.8 posti auto	
	di uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di perizia.	
	Il fabbricato originariamente aveva struttura in muratura portante poi	
	trasformato negli anni 1983 con struttura a telaio in cemento armato con	
	murature di tamponamento in laterizio.	
	Gli infissi esterni sono in metallo con vetrocamera, con sistemi di	
	oscuramento del tipo tende interne e sono presenti delle grate in ferro nelle	
	finestre al piano terra; non sono presenti zanzariere. Per quanto riguarda gli	
	infissi interni, si tratta di porte in legno o in ferro a seconda dei locali.	
	I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
	piastrelle di ceramica al primo piano sottostrada mentre al piano terra i	
	pavimenti sono in marmo; le pareti sono tinteggiate.	
	Le scale di collegamento tra i due piani sono in marmo e presentano un servo	
	scale;	
	I servizi igienici sono dotato di vaso, bidet e lavabo.	
	Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
	riscaldamento autonomo composto da n.2 caldaie che alimentano dei	
	radiatori al primo piano sottostrada e vetilconvettori al piano terra; le caldaia	
	sono installate all'esterno incassate nel muro lato sud rispetto all'ingresso.	
	Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nei	
	bagni.	
	Il raffrescamento estivo avviene grazie ad un microchiller Air-Blue che	
	alimenta un sistema di bocchette ad aria.	

L'impianto elettrico autonomo composto da un numero adeguato di prese e

punti luce, l'impianto di illuminazione avviene tramite lampadari al neon.

Sono presenti inoltre un sistema antincendio dotato di opportuni rilevatori, estintori e lancia antincendio; una rete dati per i computer e i telefoni ed un sistema interno a circuito chiuso.

L'immobile è servito da energia elettrica, acquedotto, tv, telefono e gas metano. Tutte le utenze sono indipendenti ed al momento del sopralluogo risultano attive.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme più che buono, solo nel locale macchine al primo piano sottostrada sono presenti tracce di umido non gravi. Le finiture sono di tipo medio in riferimento alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Il fabbricato nel complesso risulta aver mantenuto tutte le caratteristiche dell'epoca di costruzione per quanto riguarda le finiture esterne ed è in ottimo stato manutentivo.

L'area esterna delimitata da aiuole con alberature ad alto fusto è da sempre usata a parcheggio privato; si evidenzia che al momento versa ancora in un cattivo stato manutentivo seppur sia già stata attivata una pratica edilizia, tuttora attiva, in quanto si è reso necessario intervenire con una manutenzione alla pavimentazione per eliminare gli avvallamenti e innalzamenti dovuti all'apparato radicale degli alberi ad alto fusto, la messa in opera di due sbarre automatiche per regolamentare la sosta notturna e una migliore distribuzione dei posti auto.

In totale sono tredici posti auto, cinque sul lato di via nuova e otto sul lato del contro viale IV novembre; i cinque sul lato di via Nuova sono stati

frazionati catastalmente e ceduti agli appartamenti del piano primo e

secondo. I restanti posti sono dati in uso alla banca, durante la normale

attività lavorativa, ma resteranno parte inclusiva della corte comune.

Il tutto presentato ma non eseguito completamente con la CILA

PG.XXXXX/XXXX e CILA Pg.XXXXX del XXXX.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Caveau e servizi al primo piano sottostrada mq. 458,94 x 60% = mq.

275,36

- Sportello bancario e uffici al piano terra = mq. 421,40

- Corte esterna comune area di manovra posti auto per la quota di pertinenza

mq. 390,52 x 490,25‰ x 5% = mq. 3,85 (=2% della superficie effettiva i fini

valutativi);

- Posti auto di uso esclusivo n.8 x 12,50 mq. x 20% = mq. 20,00

**Superficie commerciale complessiva mq. 720,61**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali

della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più

probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per

Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI

anno 2023, secondo semestre,

**Fascia OMI:**

**Provincia:** Ravenna

**Comune:** Faenza

**Fascia/Zona:** Centrale/Centro storico

**Codice di Zona:** B2

**Microzona catastale:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni Civili

**Destinazione:** Commerciale

**Prezzi:** per stato conservativo normale da €/mq 1.200,00 a € /mq 2.000,00.

**Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 2.000,00 (duemila/00 euro/mq) per l'unità immobiliare.**

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

\* \* \*

**CONTEGGI DI STIMA - VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA**

**PER IL LOTTO**

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 2.000,00 per l'unità immobiliare.

La sottoscritta C.T.U., come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso,

rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una

riduzione. Tale riduzione viene quantificata al 15%.

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra

descritto viene pertanto determinato come segue:

**Valore dell'immobile**

Mq 720,61 x €/mq 2.000,00 = € 1.441.220,00

Detrazioni per stato di occupazione 5% = € 72.061,00

**restano € 1.369.159,00**

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

bene 15% € 205.373,85

**restano € 1.163.785,15**

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) € 1.164.000**

(Euro unmilionecentosessantaquattromila/00)

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

\*\*\*

**LOTTO 2**

**Negoziò (ex agenzia di banca) sito a Ravenna (RA) – Via Trieste, 34**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Trattasi di negoziò sito al piano terra di fabbricato condominiale, con

annessa corte di proprietà esclusiva ad uso parcheggio, sito nel Comune di

Ravenna (RA), Via Trieste, 34

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobiliare oggetto di stima risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (codice H199) (RA):**

- Sez. RA - Foglio 80 - particella 1733 – sub 20 - cat. C/1 – Piano T –

Classe 7 – Consistenza 175 mq – Dati di superficie 240 mq - Rendita €

4.437,66 - Via Trieste n.34.

\*\*\*

**CONFINI**

L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 22 e 23 (uffici al piano

superiore), 3 (bene comune non censibile: loggia, ingresso, e vano scale al

PT-P1, 1 e 2 (corte comune), salvo altri.

\*\*\*

**PROPRIETA'**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva

catastralmente è intestata a:

- “.....” con sede in ..... (XX), Via .....,

XX, C.F. ...., proprietà per 1/1

\*\*\*

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

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto

pignorato.

\* \* \*

**CONFORMITA' CATASTALE**

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate,

Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Ravenna, si

riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi; nello specifico la

planimetria catastale è riferita ad uffici adibiti ad agenzia di banca mentre

nella realtà vi è un negozio di abbigliamento e materiale sportivo. La

planimetria catastale (come si evince anche dall'indagine amministrativa

condotta presso gli uffici edilizia del Comune di Ravenna) rappresenta la

destinazione d'uso precedente rispetto a quella attuale.

Dall'indagine condotta non risulta mai essere stato fatto un riallineamento né

della planimetria catastale e né del titolo edilizio presso il Comune di

Ravenna.

\* \* \*

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Le uniche parti comuni all'unità immobiliare oggetto di perizia sono le corti

comuni esterne accatastata come bene comune censibile a tutti i sub.

\* \* \*

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Essendo l'esecutato una società di capitali non risulta necessario definire lo

stato patrimoniale nemmeno nella figura del suo legale rappresentante pro-

tempore ed amministratore unico ....., nato a

..... (XX) il XX/XX/XXXX C.F. ....,

residente nel Comune di ..... (XX) in via ..... n. X

int. X.

\*\*\*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. .... di

..... del XX/XX/XXXX, Rep. N. XXXXXX/XXXXX,

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate di ..... il XX/XX/XXXX, Reg. gen. XXXX Reg. part.

XXX, con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società

..... con sede in ..... (XX) CF: .....

per la quota di 1/1.

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. .... di

..... del XX/XX/XXXX, Rep. N. XXXXXX/XXXXX, trascritto

presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate di ..... il XX/XX/XXXX, Reg. gen. XXXX Reg. part. XXXX,

con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società

..... con sede in .....(XX) CF: ..... per

la quota di 1/1.

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa ..... di

..... del XX/XX/XXXX, Rep. N. XXXXXX/XXXXX, trascritto

presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate di ..... il XX/XX/XXXX, Reg. gen. XXXX Reg. part.

XXXX, con il quale l'immobile in oggetto viene acquistato dalla società

..... con sede in ..... CF: ..... per la

quota di 1/1.

Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla

certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2, ultima

parte, c.p.c., redatta dal Notaio ..... in data

XX/XX/XXXX.

Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento sul

bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dalla****sottoscritta il 28/09/2024)****- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di****credito** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di

..... – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data

XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Particolare e al n. XXXXX di Registro

Generale presentazione n.XX per la somma di Euro 800.000,00 (euro

ottocentomila/00) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

di originari Euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) a favore di

“.....” con sede in ..... (XX), Codice Fiscale

..... con domicilio ipotecario eletto in ..... (XX),

Via ..... n.XX contro “.....” con sede in

..... (XX), Codice Fiscale ..... con atto Notaio

Dott.ssa ..... del XX/XX/XXXX, Rep. n.

XXXXX/XXXXX;

**- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo****fondario** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di

..... – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data

XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Particolare e al n. XXXXX di Registro

Generale presentazione n.XX a favore di “.....” con sede in

..... (XX), Codice Fiscale ..... con domicilio

ipotecario eletto in ..... (XX), Piazza ..... n.X contro

“.....” con sede in ..... (XX), Codice Fiscale

..... con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del

Notaio Dott. .... del XX/XX/XXXX, Rep. n. XXX/XXX;

**- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili**

trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di

..... – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data

XX/XX/XXXX al Registro generale n. XXXX, Registro particolare n. XXX

presentazione n.X a favore di “.....” con sede in .....

(XX), C.F. .... contro “.....” con sede in

..... (XX), Codice Fiscale ....., che grava sul bene per la

quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà

soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime

fiscale applicabile all’acquirente.

Le cessioni (essendo beni strumentali ceduti da impresa

costruttrice/ristrutturatrice oltre i cinque anni dall’ultimazione dei lavori)

scontano il regime di esenzione IVA, salvo opzione da esercitare a cura del

cedente e in questo caso con applicazione del reverse charge. Inoltre si

applicano le imposte di registro in misura fissa e ipotecaria e catastale nella

misura del 3% + 1%.

\* \* \*

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Da ricerca effettuata presso gli archivi del SUE (Sportello Unico per

l’Edilizia) del Comune di Ravenna sono emerse le pratiche qui di seguito

riportate:

Il fabbricato è stato edificato in data XXXX ed ha subito trasformazioni a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

○ Concessione Edilizia n.XXX del XX/XX/XXXX – PG XXXXX/XXXX e PG XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX (costruzione di n.2 fabbricati urbani per residenza e uffici previa demolizione dell'esistente)

○ Concessione Edilizia in variante n. XXXX del XX/XX/XXXX – PG XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX (Variante essenziale a costruzione di n.2 fabbricati urbani per residenza, uffici e ambulatorio);

○ D.I.A. n.XXXX del XX/XX/XXXX - PG XXXXX del XX/XX/XXXX (Variante);

○ Autorizzazione n.XXX del XX/XX/XXXX – PG XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX (Installazione di n.6 insegne luminose a cassonetto di totem informativo su area privata a servizio di sportello bancario);

○ D.I.A. n.XXXX del XX/XX/XXXX - PG XXXXX del XX/XX/XXXX (modifica delle partizioni interne);

○ Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità PG XXXXX del XX/XX/XXXX

○ Titolo in sanatoria n.XXX/XXXX del XX/XX/XXXX – PG XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX (costruzione di fabbricato in difformità dai distacchi)

○ D.I.A. in sanatoria n.XXX del XX/XX/XXXX – PG XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX (realizzazione pavimentazione esterna ed impianti tecnologici)

○ D.I.A. in sanatoria n.XXX del XX/XX/XXXX – PG XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX (opere di sistemazione esterna)

○ Certificato di conformità edilizia ed agibilità PG XXXXXX/XXXX

del XX/XX/XXXX

Il sopralluogo ed il relativo rilievo delle consistenze è stato eseguito con l'ausilio delle planimetrie reperite presso gli archivi comunali e delle planimetrie catastali.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, dal confronto fra quanto rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi si sono riscontrate le seguenti difformità di rilievo rispetto ai titoli edilizi presentati:

- Destinazione d'uso attualmente a negozio mentre dagli atti risulta un'agenzia bancaria
- Mancano le tramezzature interne e attualmente risulta un unico ampio vano adibito alla vendita con servizi e locale tecnico sul retro

Tali difformità, essendo solo modifiche interne, risultano sanabili con una C.I.L.A. in sanatoria le cui spese vengono valutate in circa € 3.000,00 oltre a oneri per spese tecniche, € 1.000,00 a titolo sanzionatorio e € 100,00 per diritti di segreteria.

**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 D.P.R. n.380/2001, della L.47/85 e successive modificazioni e della L.R. Emilia-Romagna 15/2013 e successive modificazioni.**

\* \* \*

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato è individuato nel RUE del Comune di Ravenna come segue:

- *Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SUI - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art. VIII.6.4 c1;*
- *Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb PRU "DARSENA DI CITTA"- Articolo Normativa: Art. I.1.3;*
- *Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari - Articolo Normativa: Art. VIII.7.2;*
- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b - Articolo Normativa: Art. IV.1.13;*
- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c.2;*

\* \* \*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società "....." (parte locatrice) e la società "....." (parte conduttrice), nella persona del suo legale rappresentante Sig. ...., nato a ..... il XX/XX/XXXX, residente a ....., Via ..... n. XX/X - C.F. ...., in data XX/XX/XXXX, con decorrenza dal XX/XX/XXXX, e registrato in data XX/XX/XXXX al n. XXXX serie XX presso l'ufficio provinciale di .....

dell'Agenzia delle Entrate. Il contratto venne stipulato con scadenza

originaria al XX/XX/XXXX, prorogatosi automaticamente al

XX/XX/XXXX, salvo disdetta da recapitare almeno 12 mesi prima della

scadenza. Originariamente il canone di locazione annuo complessivo è pari

ad € 24.000,00 oltre ad IVA di legge, da corrispondere in n. 4 rate trimestrali

da € 6.000,00 oltre IVA di legge cadauna. Il canone a seguito

dell'aggiornamento ISTAT per il periodo dal XX/XX/XXXX al

XX/XX/XXXX ammonta ad € 27.042,46 oltre IVA da corrispondere in n. 4

rate trimestrali anticipate da € 6.760,61 oltre IVA.

Attualmente al canone è stato nuovamente effettuato l'aggiornamento

ISTAT per il periodo dal XX/XX/XXXX al XX/XX/XXXX e ammonta ad €

27.164,15 oltre IVA da corrispondere in n. 4 rate trimestrali anticipate da €

6.791,04 oltre IVA.

La Tabella OMI anno 2023, secondo semestre, riporta per il Comune di

Ravenna, fascia Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE,

codice di Zona C1, prezzi di locazione per edifici commerciali da €/mq x

mese 7,00 a € 12,50/mq x mese. Per l'immobile in oggetto, che presenta

superficie commerciale pari a 223,98 mq, l'importo del canone di locazione

deve attestarsi fra €/anno 18.814,32 e €/anno 33.597,00; pertanto, il canone

mensile risulta congruo in quanto compreso all'interno dell'intervallo dei

valori OMI.

\* \* \*

#### **FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di Ravenna

(RA), Via Trieste, 34 consiste in negozio (ex agenzia bancaria) sito al piano

terra di fabbricato condominiale, con annessa corte esterna di uso esclusivo ad uso parcheggio, oltre a corte condominiale comune.

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvata con periodo di riferimento dal XX/XX/XXXX al XX/XX/XXXX, ammontano ad € 1.859,18 per il proprietario e ad € 693,07 per il conduttore, per un totale di € 2.552,25.

In base alla consuntiva delle spese condominiali non risultano debiti condominiali a carico dell'esecutato che vanta un credito di € 732,87 che viene compensato nel preventivo per il periodo dal XX/XX/XXXX al XX/XX/XXXX mentre a carico del conduttore risulta un debito di € 65,87 come risulta dal prospetto di ripartizione delle spese condominiali che si allega. Risultano quindi, ancora da versare a carico della "....." per il periodo dal XX/XX/XXXX al XX/XX/XXXX € 1.126,31 come da preventivo approvato.

Per i patti e gli obblighi sulle parti comuni, servitù e vincoli si fa riferimento al regolamento condominiale e all'atto di acquisto sopracitato.

Per quanto riguarda il versamento IMU, TARI e TASI, l'ufficio di Ravenna Entrate, delegato alla riscossione e alla notifica di eventuali pendenze, comunica che relativamente alle imposte sopra citate, non risultano debiti.

Si è verificato che è stata attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari con l'agenzia ..... oltre ad una polizza Globale Fabbricati a livello condominiale.

\*\*\*

### SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal Custode Dott.ssa

Patrizia Orsini in data XX/XX/XXXX con indicate data e orario del sopralluogo fissato per il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX:XX, il sottoscritto ed il custode Dott.ssa Patrizia Orsini si sono presentati presso l'immobile al quale era presente l'esecutato che ha consentito di accedere all'immobile e di svolgere regolarmente il sopralluogo (vedi allegato verbale).

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di unità immobiliare commerciale (ex agenzia di banca) sita al piano terra denominato "corpo A" di condominio ad uso terziario e residenziale con annessa corte esterna di uso esclusivo adibita a parcheggio oltre a corte esterna comune.

L'accesso all'unità avviene dalla corte di uso esclusivo tramite porta vetrata sul fronte principale, protetta da pensilina creata dal piano sovrastante sporgente, passando precedentemente dalla corte comune condominiale prospiciente la strada pubblica Via Trieste.

L'unità immobiliare si compone da un unico ampio locale adibito alla vendita oltre a locale tecnico e n.2 servizi igienici con antibagno posti sul retro.

Il fabbricato, risalente agli anni XXXX, ha struttura in cemento armato (composta da platea, travi e pilastri) e murature di tamponamento in laterizio.

Il fronte principale dell'unità immobiliare ha due ampie vetrate oltre ad altre 4 vetrine laterali. Gli infissi esterni sono in metallo vetri camera e vetri antisfondamento, non sono presenti sistemi oscuranti; per quanto riguarda gli

infissi interni si tratta di porte in legno battenti e scorrevoli.

Il pavimento della zona vendita è realizzato con listoni in legno posati sopra il pavimento preesistente, mentre i pavimenti e i rivestimenti dei locali di servizio sul retro sono realizzati con piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate e il soffitto risulta ribassato con controsoffitto (in alcune aree mancano parti del controsoffitto).

I servizi igienici sono dotato di vaso, bidet e lavabo.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di riscaldamento e raffrescamento autonomo composto da pompa di calore Daikin VRV aria/acqua, posizionata nella corte esterna, che alimenta dei vetilconvettori.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nei bagni.

Il raffrescamento estivo avviene grazie ad un microchiller Air-Blue che alimenta un sistema di bocchette ad aria.

L'impianto elettrico autonomo è composto da un numero adeguato di prese e punti luce, l'impianto di illuminazione avviene tramite plafoniere a led posizionate nel controsoffitto.

L'immobile è servito da energia elettrica, acquedotto, linea tv, linea telefono; tutte le utenze sono indipendenti ed al momento del sopralluogo risultano attive.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme che buono, così come l'intero fabbricato.

L'area esterna, sia la parte condominiale che quella di proprietà esclusiva, in buono stato di manutenzione sono pavimentate con betonella, vi è anche una zona adibita a verde con alcuni alberi.

Esternamente è presente un totem informativo per le insegne pubblicitarie.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, risultano:

- Negozio = mq. 208,45

- Pensilina mq. 19,70 x 35% = mq. 6,90

- Corte esterna comune area di manovra posti auto per la quota di pertinenza mq. 172,64 x 5% = mq. 8,63 (=5% della superficie effettiva i fini valutativi);

**Superficie commerciale complessiva mq. 223,98**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2023, secondo semestre,

**Fascia OMI:**

**Provincia:** Ravenna

**Comune:** Ravenna

**Fascia/Zona:** Semicentrale/Cintura alla zona centrale

**Codice di Zona:** C1

**Microzona catastale:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni Civili

**Destinazione:** Commerciale

**Prezzi:** per stato conservativo normale da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.950,00.

**Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.900,00 (millenovecento/00 euro/mq) per l'unità immobiliare.**

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

\* \* \*

**CONTEGGI DI STIMA - VALORI PROPOSTI COME BASE D'ASTA**

**PER IL LOTTO**

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 1.900,00 per l'unità immobiliare.

La sottoscritta C.T.U., come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione; tale riduzione viene quantificata al 15%. Inoltre si applica una riduzione del 10% per lo stato di occupazione.

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

**Valore dell'immobile**

Mq 223,98 x €/mq 1.900,00 = € 425.562,00

Detrazioni per lo stato occupazionale pari al 10% = € 42.556,20

**restano € 383.005,80**

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene pari al 15% = € 57.450,87

**restano € 325.554,93**

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) € 325.000,00**

(Euro trecentoventicinquemila/00)

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

\*\*\*

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

Con Osservanza

Ravenna, 16/10/2024

II CONSULENTE TECNICO

Ing. Fornasari Federica

\*\*\*

**Allegati:**

A1-A2) Documentazione Fotografica

B1-B2) Estratto di mappa

C1-C2) Planimetrie catastali sub 8

D1-D2) Elaborato planimetrico

E1-E2) Elenco subalterni

F1-F2) Estratto di RUE

G2) Planimetria difformità

