TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 101/2020

**Promossa da
XXXXX XXXXXX
contro
XXXXXX XXXXXX**

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

G.E. Dott. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

C.T.U. Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

* * *

N. 101/2020

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza

PROCEDENTE: **XXXXX XXXXXX** (Avv. XXXXX XXXXX - Avv. XXXXXX
XXXXXXXXXX)

15/09/2021

Ore 10.30

contro

ESECUTATO: **XXXXXX XXXXXX**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. XXXXXXXXXXX XXXXXXX, in data XX.XX.XX, tramite apposito Decreto ricevuto via PEC in data XX.XX.XX, nominava lo scrivente XXX.XXXXXXXXX.XXXXXXXXX, con studio in XXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX XX, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (da 1 a 28):

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto, trascritto in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;*
- 4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia*

completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 507, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

- 5. prenda visione ed estrappi copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;*
- 6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*
- 7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*
- 8. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*
- 9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo*

debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

- 11. verifichi indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;*
- 12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene pignorato, ove quello precedente avesse perso validità, nei previsti casi di legge;*
- 13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche della zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;*
- 14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi 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, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C. F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;*
- 17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;*
- 18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI),*

esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);

- 19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;*
- 20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);*
- 21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle etc.;*
- 22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
- 23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*
- 24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso "L'ALLEGATO "A" ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.
28. Provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo PEC (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE o CDU.

Lo scrivente, dopo l'accettazione dell'incarico con giuramento di rito avvenuto con invio telematico in data 04.03.2021, prendeva visione della relazione notarile e della documentazione agli atti, effettuando in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, in data 09.06.2021 con la presenza dell'esecutata sig.xx XXXXXX XXXXXX.

Dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, i servizi demografici del Comune di Faenza, con l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- IDONEITA' ALL'USO
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI
- ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 e la consistenza superficiaria dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

- **Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Ravenna in data 16.06.2020 Rep. N. 8421 Trascritto a Ravenna in data 13.07.2020 art. 7288 a favore di XXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il XX.XX.XXXX ed a carico XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX il XX.XX.XXXX gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- *abitazione di tipo civile in Comune di XXXXX via XXXX n. XX P.1° censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio XXX, particella XXX, sub XX categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5 rendita € 361,52;*

- *autorimessa/sgombero in Comune di XXXXX via XXXX n.XX P.T° censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio XXX, particella XXX, sub X categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 38,06;*

Oltre a loro pertinenze, ed accessori eventuali sopraelevazioni, nuove costruzioni e ricostruzioni, frutti e diritti inerenti.

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento dell'intera proprietà del bene.

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

In funzione delle caratteristiche del bene il sottoscritto CTU ritiene opportuna la vendita in unico lotto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare in oggetto e costituito dall'intera proprietà di appartamento al piano primo oltre ad un'autorimessa/sgombero al piano terra, facente parte di edificio condominiale sito in

XXXXXX, via XXXX civ. XX.

L'edificio condominiale avente 4 piani fuori terra di cui il piano terra ad uso autorimessa ed i restanti 3 livelli superiori ad uso residenza, risulta realizzato nei primi anni 60, ed insiste su area condominiale indivisa.

L'immobile è collocato in zona prevalentemente residenziale in prossimità del centro storico della città di XXXXXX(zona XXXXX XXXXX).

Il compendio immobiliare è costituito come da planimetrie allegate ai titoli autorizzativi nonché da planimetrie catastali come segue:

- (*alloggio*) ingresso da vano scale comune privo di ascensore al piano primo con accesso ad un corridoio di distribuzione che collega la cucina (difronte all'ingresso) il soggiorno pranzo posto sul fronte nord-ovest, oltre al bagno e due stanze da letto poste sul lato sud est. L'alloggio è dotato anche di un piccolo ripostiglio nella parte terminale del disimpegno della zona notte e da due piccoli balconi di cui uno su cui affaccia il soggiorno pranzo ed uno su cui affaccia una stanza da letto.

- (*autorimessa-sgombero*) al piano terra posta sul fronte dell'edificio condominiale accessibile dall'esterno tramite cancello metallico ad ante (privo di passo carraio) e successivo portone metallico a due ante per l'accesso all'interno del vano.

Superficie reale del compendio immobiliare (comprensiva di muri esterni e muri di confine con altre proprietà al 50%):

(alloggio P.1°): mq. 86,85

(balconi p.1°): mq. 6,60

(autorimessa/sgombero p.t.): mq. 12,20

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

a) Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX (v. allegato 4):

- intestato a XXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX-
proprietà per 1/1;

1) *foglio XXX, Particella XXX, sub XX – Categoria A/4 – Classe 4 – consistenza 5 vani. –
superficie catastale totale 86 mq - Rendita euro 361,52 – Via XXXX n. XX - piano 1;*

2) *foglio XXX, Particella XXX,, sub X – Categoria C/6 – Classe 1 – consistenza 11 mq.. –
superficie catastale 14 mq - Rendita euro 38,06 – Via XXXX n. XX – piano T;*

b) al Catasto Terreni del Comune di XXXXXX

relativamente all' area coperta su cui insiste il fabbricato condominiale e scoperta dello stesso,
distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza, al foglio XXX particella XXX Ente Urbano di
superficie mq. 416.

* * *

CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON LE PLANIMETRIE E DATI CATASTALI E

La planimetrie catastali estratta al Catasto Fabbricati, in data XX.XX.XXXX con data di
presentazione XX.XX.XXXX risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi ad
eccezione di alcune parziali difformità fisiche e/o geometriche rilevate in sede di sopralluogo tra
stato di fatto e stato autorizzato e meglio descritte al successivo punto INDAGINE
AMMINISTRATIVA. Tali differenze non sono comunque rilevanti ai sensi della vigente normativa
catastale (Circolare n. 2 del 09.07.2010 Prot. 36607) e non necessita la presentazione di nuove
planimetrie catastali in variazione di quelle depositate all'Agenzia delle Entrate.

In merito alla documentazione catastale in atti, va evidenziato che il numero civico dell'abitazione e
dell'autorimessa riportato in visura risulta errato in quanto viene indicato il civico 10 invece del
corretto civico 16 di via XXXX

* * *

CONFINI

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed alcune
potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa e che per l'immobile condominiale in oggetto

non esiste agli atti nessun Elaborato Planimetrico:

- il sub XX della particella XXX (abitazione) confina ad sud con ragioni del sub X (abitazione di altra proprietà), parti comuni vano scala e con l'esterno a nord, est ed ovest;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

PIGNORATO

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di Pignoramento del Tribunale di Ravenna emesso dal Tribunale di Ravenna in data XX.XX.XXXX Rep. N. XXXX Trascritto a XXXXXXXX in data XX.XX.XXXX art. XXXX.

* * *

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di esecuzione risulta intestato a:

XXXXXXXX XXXXXX natx a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per 1/1.

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO

Da Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile reperito dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Faenza in data XX.XX.XXXX (v. allegato 2) si evince che XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX risulta di stato libero ed iscritta al seguente indirizzo: Via XXXX XX interno X Comune XXXXXX

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla proprietaria esecutata. Pertanto ai fini della procedura è da intendersi: da liberarsi al decreto di trasferimento.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla lettura dell'atto provenienza del bene costituito da compravendita a rogito Dr. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXX del XX.XX.XXXX rep. XXXXX/XXXX registrato ivi il XX.XX.XXXX al n. XXX

e trascritto in data XX.XX.XXXX art. XXXX(v. allegato X) con cui i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (genitori della esecutata che poi acquisirà il bene in oggetto con due successione trascritte per quanto riguarda la morte di XXXXXX XXXXXX in data XX.XX.XXXX e per quanto riguarda XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX in data XX.XX.XXXX) acquistano pro indiviso per ½ ciascuno nel regime della comunione legale dei beni porzione di fabbricato condominiale in XXXXXX via XXXX XX rileva quanto segue: *“la vendita è fatta a corpo e nello stato di fatto e di diritto, noti alle parti in cui i beni in oggetto attualmente si trovano con ogni relativo accessorio e pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti”*

* * *

VINCOLI (quesiti 4-8-9-11)

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, dei Comuni dell'Unione Romagna Faentina, classifica l'area in cui si trova l'immobile, come segue (v. allegato 9 estratto di RUE Comune di Faenza e Norma Tecnica Attuazione allegata):

Titolo III Disciplina del Centro Urbano

Art. 7. Ambito Residenziale misto Consolidato.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene risulta pervenuto a XXXXXX XXXXXX in forza di:

- Successione in morte di XXXXXX XXXXXX (natx a XXXXXX il XX.XX.XXXX) dec. il XX.XX.XXXX den. n.XX vol.XXX registrata a XXXXXX il XX.XX.XXXX e trascritta il XX.XX.XXXX art.XXXX, lx figlix XXXXXX XXXXXX e la vedova XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX ereditano ciascunx la quota di ¼.
- Successione in morte di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (n. XXXXXX il XX.XX.XXXX) dec. il XX.XX.XXXX den. n.XX vol.XXX registrata a XXXXXX il XX.XX.XXXX e trascritta il

XX.XX.XXXX art.XXXX, lx figlix XXXXXX XXXXXX eredita la quota di $\frac{3}{4}$ divenendo così unicx proprietarix

XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX erano proprietari dell'immobile in oggetto in forza di atto di compravendita a rogito Dr. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXX del XX.XX.XXXX rep.XXXXX/XXXX registrato ivi il XX.XX.XXXX al n.XXX e trascritto in data XX.XX.XXXX art.XXXX con il quale acquistavano pro indiviso per $\frac{1}{2}$ ciascuno nel regime della comunione legale dei beni porzione di fabbricato condominiale in XXXXX via XXXX XX costituita da un appartamento con vano rimessa

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXXXXXX in data XX.XX.XXXX, risultano quale aggiornamento della certificazione ipotecaria agli atti con validità fino al XX.XX.XXXX, fermo restando quindi quanto già rilevato in detto certificato, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (v. allegato 3 ispezioni ipotecarie), relative agli immobili:

Comune di XXXXXX censiti Catasto Fabbricati foglio XXX particella XXX sub X e sub XX:

TRASCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

ISCRIZIONI

Non vi sono aggiornamenti rispetto a quanto citato nel certificato ipotecario speciale.

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **art.382 del XX.XX.XXXX ipoteca conc. Amministrativa /Riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo.**

a favore XXXXXXXX XXXXXXXX XXX sede di XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX con domicilio eletto in XXXXXXXX via XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XX/x

a carico XXXXXXXX XXXXXXXX .

Iscrizione € XX.XXX,XX Sorte € XX.XXX,XX

Trascrizioni pregiudizievoli

- **art.7288 del XX.XX.XXXX Verbale di pignoramento immobili.**

(atto giudiziario del Tribunale di XXXXXXXX del XX.XX.XXXX rep. XXX) a favore

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX;

a carico XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX.

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica da parte del rogitante, la vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari da soggetti privati: *Imposta di Registro*, e comunque sarà soggetta a tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente come previsto dal D.L. n. 223/06 convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. 22.06.2012 n. 83.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Comune di Faenza sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato 6):

- **Licenza per lavori edili n. XXX del XXXX Prot. gen. XXXXX/XXXX** rilasciata a XXXX XXXXXXXX relativa a "*costruzione di fabbricato di civile abitazione su terreno di sua proprietà sito in Faenza via XXXX*";
- **Licenza per lavori edili n. XXX del XXXX Prot. gen. XXXXX/XXXX** rilasciata a XXXXX XXXXXXXX relativa a "*voltura di licenza edilizia intestata a XXXX XXXXXXXX per la costruzione di*

fabbricato di civile Abitazione in Faenza via XXXX”

- **Abitabilità Prot. Gen. XXXXX/XX del XX.XX.XXXX** relativa al fabbricato di nuova costruzione di piani 4 vani 24+servizi in via XXXX rilasciata al sig. XXXXX XXXXX previo sopralluogo del XX.XX.XXXX;

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto si sono riscontrate alcune parziali difformità fisiche e/o geometriche tra stato di fatto e stato autorizzato di seguito meglio descritte:

- 1) Lievi differenze nelle misure interne degli alloggi rispetto alle quote rappresentate nell'elaborato grafico della licenza edilizia;
- 2) Cavedio in corrispondenza del bagno e della cucina non rappresentati in planimetria;
- 3) Maggiore spessore del muro che divide le stanze da letto rispetto alla zona giorno;
- 4) Chiusura della porta sul muro contrapposto all'ingresso nell'autorimessa

Le parziali difformità sopra descritte, chiaramente realizzate nel passato all'epoca di costruzione del fabbricato, a cui è seguita previo sopralluogo o ispezione dai parte dei funzionari incaricati la certificazione di conformità edilizia (avvenuta in data XX.XX.XXXX come riportato nel certificato di abitabilità del XX.XX.XXXX) rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 BIS c. 1 ter L.R. N. 23/2004, pertanto non necessitano la regolarizzazione con pratiche di sanatoria edilizia.

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. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

IDONEITA' ALL'USO

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Comune di XXXXXX risulta agli atti il Certificato di **Abitabilità Prot. Gen. XXXXX/XX del XX.XX.XXXX** relativa al fabbricato di nuova costruzione di piani 4 vani 24+servizi in via XXXX rilasciata al sig. XXXXX XXXXX previo sopralluogo del XX.XX.XXX(v. allegato 6)

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per l'immobile in oggetto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito come descritto al precedente punto CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dall'intera proprietà di appartamento al piano primo oltre ad un'autorimessa al piano terra, facente parte di edificio condominiale avente quattro piani fuori terra, sito in XXXXXX, via XXXX civ. XX. L'accesso all'immobile avviene da vano scala comune privo di ascensore, mentre all'autorimessa posta al piano terra sul fronte del fabbricato in prossimità della via XXXX, si accede attraverso cancello metallico a doppia anta posto sul confine stradale e successivo portone esterno in metallo anch'esso a doppia anta.

STRUTTURA:

L'edificio condominiale di cui il compendio in oggetto fa parte, ha struttura portante in muratura. I solai intermedi sono in latero cemento così come anche il solaio di copertura.

FINITURE ESTERNE (v. doc fotografica allegato 5)

Le pareti esterne, dell'edificio condominiale sono ad intonaco civile di colore giallo e prive di cappotto termico. In alcuni punti si notano dei distacchi della pittura.

I parapetti dei balconi sono in metallo a disegno semplice verniciate di colore bianco .

Gli infissi esterni dell'alloggio sono in alluminio con "vetrocamera" ed il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in p.v.c. colore chiaro. All'esterno risultano montate anche inferriate metalliche di colore bianco.

La porta d'ingresso del vano scale è in metallo con tamponamento in vetro.

Il tetto in falda ha un manto in tegole di laterizio e le grondaie le lattonerie ed i pluviali discendenti sono in lamiera di rame.

Le finiture esterne dell'edificio principale risultano in mediocre stato di manutenzione.

FINITURE INTERNE.(v. doc fotografica allegato 5)

Le finiture interne dell'alloggio, risultano di scarso pregio e si possono sintetizzare come segue.

- Il portoncino d'ingresso all'abitazione è di sicurezza con telaio in lamiera d'acciaio rivestito con materiale fibro legnoso.
- pavimenti in graniglia formato cm 30x30 montate allineate con colori diversi nei vari ambienti ingresso, cucina/soggiorno, camere e bagno.
- I rivestimenti del bagno sono in monocottura formato 20x30 di colore chiaro con altezza di cm 200 circa dietro alla vasca/doccia e cm 160 nella restante parte. Anche la cucina è dotata di rivestimento ceramico di colore bianco dimensione 10x20 circa;
- pareti interne ad intonaco civile tinteggiate a tempera di colore chiaro ad esclusione di una stanza da letto di colore rosa. In alcuni ambienti (cucina e stanza da letto lato nord) sono evidenti tracce di umidità alle pareti manifestate attraverso la formazione di muffa di colore scuro;
- bagno dotato di wc e bidet del tipo tradizionale con appoggio a terra, lavabo incassato in apposito mobile, vasca/doccia priva di box ma separata da parete in muratura. I sanitari sono in ceramica bianca. Nel bagno risulta collocata anche la lavatrice.
- porte interne in legno tamburate con impiallacciatura color noce;
- Battiscopa in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, in ceramica altezza cm 10.

IMPIANTI

- a) L'impianto elettrico. Del tipo sottotraccia con prese e punti luce in ogni ambiente. Nell'ingresso del vano scala è posto il contatore dell'unità immobiliare, assieme a quelli di tutte le altre unità con gli interruttori generali ed il "salvavita.
- b) Impianto di riscaldamento. Attraverso caldaia gas (che al momento del sopralluogo risulta eliminata in quanto non funzionante) per la produzione di acqua calda che alimenta ventilconvettori posti nei vari ambienti. L'impianto pertanto risulta non funzionante ed il riscaldamento avviene attraverso termoconvettori elettrici che l'esecutata posizione al bisogno nelle varie stanze. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler

elettrico posizionato in bagno.

c) Impianto gas cucina. La fornitura del gas per la cucina risulta staccata e la cottura avviene attraverso piastra cottura di tipo elettrico.

d) Impianto TV e SAT. Per la ricezione dei canali TV e TV SAT, sono state installate in copertura una antenna terrestre ed una parabola satellitare

e) Impianto citofonico. Non presente

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.C. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per quanto riguarda l'autorimessa/sgombero al piano terra, all'atto del sopralluogo si presentava pieno di materiale vario posizionato su scaffali lungo le pareti, che risultano comunque con finitura ad intonaco. Il pavimento è invece in battuto di cemento. Va rilevato che la profondità complessiva rilevata del vano è di mt, 3,80 pertanto poco compatibile con l'uso di autorimessa.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

La gestione delle spese nell'immobile di tipo condominiale non avviene attraverso amministratore che i proprietari hanno deciso di non nominare. Non esiste pertanto una documentazione delle spese comuni da allegare.

La ripartizione delle spese avviene in maniera forfettaria e su indicazione dell'esecutata come segue:

- Il consumo dell'acqua per usi domestici viene contabilizzata da un unico contatore e divisa in base ai componenti della famiglia che abita nell'alloggio e l'incidenza è di circa € 120,00/ persona all'anno;
- Luce scale € 60/anno per alloggio;
- Giardinaggio area condominiale € 20/anno per alloggio ed eseguita da un condomino

- Pulizia scale fatta a turno dai vari proprietari quindi senza costi;

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali del compendio in oggetto sono state computate al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie autorizzate e ragguagliate in base alle percentuali comunemente usate:

- Alloggio Piano primo mq. 86,85 x100%=	mq. 86,85
- Balconi Piano primo mq. 6,60 x 50%	mq. 3,30
- Autorimessa/sgombero piano terra mq. 12,20 x 50%	mq. 6,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 96,25

* * *

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stimato a misura, considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo, come riferimento le *Tabella O.M.I. (v. allegato 8) II semestre 2020 Comune di Faenza rilevate con il programma Geopoint di Agenzia delle Entrate* e che riportano i prezzi di abitazioni di tipo economico stato conservativo normale (da valore minimo €/mq 950 a valore max €/mq. 1.200,00).

Considerando lo stato di manutenzione mediocre delle finiture interne ed esterne dell'abitazione, si assume come Valore di riferimento €/mq. 950 (valore minimo).

* * *

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568c.p.c, si operano le previste detrazioni, qualora pertinenti ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche

dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, pertanto si ritiene opportuno non applicare nessun deprezzamento.

- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

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

Totale superficie commerciale mq. 96,25 €/mq 950,00=	€ 91.437,50
- Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per le modalità di vendita del bene (-10%)	€ - 9.143,75
restano	€ 82.293,75
<u>Valore di mercato dell'intero bene arrotondato per difetto</u>	€ 82.000,00

Valore di mercato del bene (da inserire nel bando) € 82.000,00 (ottantaduemila/00)

* * *

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

Con Osservanza

Ravenna XX.XX.XXXX

IL CONSULENTE TECNICO
(XXX. XXXXXXXX XXXXXXXX)

ALLEGATI

1. Certificato ipotecario catastale
2. Informativa anagrafica
3. Ispezioni ipotecarie eseguite
4. Documentazione catastale
5. Documentazione fotografica
6. Documentazione amministrativa dell'immobile reperita al Comune di Faenza
7. atto di provenienza precedente alla successione.
8. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
9. Estratto di RUE Comune di Faenza e normativa di zona