

GEOMETRA RICO CASADIO
Via Mura Diamante Torelli n° 15
48018 FAENZA (RA)
e mail : r.casadio@racine.ra.it
skype: rico_casadio
PEC.: rico.casadio@geopec.it
telefono-fax: +390546-680445
mobile 334-7774136

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORE SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 88/2024

Promosso da:

R.G. ESEC.

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

contro

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

*** §§§ °°° §§§ ***

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/11/2024

nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Geom. Rico Casadio, con

studio tecnico in Faenza, al n° 15 di Via Mura Diamante Torelli, iscritto al

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna al n° 942,

valutatore certificato -UNI 11558:2014- col n° ICK/SC001 VIMCA 0190-

2016 dalla società INARCHECK S.p.A. di Milano e Recognised European

Valuer: REV-IT/CNG e GL/2021/46 ed in data 18/11/2024 e gli conferiva

l'incarico di rispondere al seguente quesito: *“Esaminati gli atti della*

procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda

l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della

documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di

procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o

inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

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

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

pignorato;

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve

precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano

indicati nella detta certificazione.

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14)

l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

Erariale;

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto

comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46,

comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.

380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

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

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

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

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

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

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

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

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

carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o

uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei

suddetti titoli. 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 comma c.p.c. in modalità

telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei

beni periziati, in formato .rtf o word.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

FAENZA (Unione della Romagna Faentina) e con l'Agenzia delle Entrate di

Ravenna (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, Servizio Pubblicità

Immobiliare), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

○ DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, nascita, C.F., residenza e stato civile)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

○ DIVISIBILITA' DEL BENE

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI (conteggi, deprezzamenti, riepilogo)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione dei prezzi di mercato come rilevati in dettaglio per la zona in esame.

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 superficiale dei beni.

Trattandosi poi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, ha provveduto a

considerare una riduzione percentuale di circa il 15% dei valori stessi, motivata dall'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Il sottoscritto ritiene inoltre che, vista la natura e la consistenza dei beni pignorati qui descritti, sia conveniente e razionale disporre la vendita degli stessi in **un unico lotto**.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Preliminarmente il sottoscritto qui afferma che **la certificazione notarile sostitutiva del 01/10/2024** come depositata dal creditore procedente risulta a firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Faenza, **risale sino all'atto di acquisto originario**, che lo stesso è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In precisazione di quanto poi certificato dal Comune di **FAENZA**, come da dettaglio qui unito, **l'esecutata alla data di accettazione di eredità con beneficio di inventario** (come già trascritta a Ravenna con R.P./R.G. n° 18115/26195 del 07/12/2021 n° 4) degli immobili pignorati **era di stato libero per divorzio da** (OMISSIONE DATI PERSONALI), **dalla data del 26/06/2017**.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 02/08/2024 R.P./R.G. n° 12915/15386, è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI), con sede in Faenza (RA), codice fiscale 01445030396 così individuati al **Catasto Fabbricati** del Comune di **FAENZA (RA)** **beni ancora oggi intestati a:** (OMISSIONE DATI PERSONALI) (deceduto a Meldola il 13/06/2021)

Foglio 175

- Particella **320**, subalterno **13** di Cat. A/4, cl. 3, di vani 6,5 con Superficie Catastale Totale mq 122, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 115, via Cesena n.1, Piano 3, con rendita catastale € 402,84 Lire 780.000;
- Particella **320**, subalterno **5** di Cat. C/6, cl. 2, di consistenza mq 13 con Superficie Catastale Totale mq 16, via Cesena n.1, Piano T, con rendita catastale € 53,04 Lire 102.700.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento articolato su un unico livello al piano terzo con un posto auto coperto (proservizio) al piano terra aventi destinazione d'uso residenziale, costituito da ingresso, cucina con terrazzino coperto, pranzo-soggiorno con terrazzo, un disimpegno, due bagni, tre camere, una delle quali con terrazzo coperto: il posto auto di proprietà è ovviamente ubicato al piano terreno dell'edificio in condominio.

Gl'immobili urbani, come detto già, sono ubicati in Faenza (RA) in via Cesena, come meglio individuati dal civico n° 1 ed hanno una superficie edificata commerciale vendibile totale di circa mq 130 oltre alle relative cointeressenze comuni di legge sull'intero complesso immobiliare.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Faenza (RA), che *gl'immobili oggetto di perizia non sono stati coinvolti da allagamenti e/o danni conseguenti a detti eventi.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di **FAENZA (RA)** beni ancora intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI) **proprietario per 1000/1000 in regime**

di separazione dei beni. (deceduto a Meldola il 13/06/2021)

Foglio 175

o Particella **320**, subalterno **13** di Cat. A/4, cl. 3, di vani 6,5 con Superficie Catastale Totale mq 122, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 115, via Cesena n.1, Piano 3, con rendita catastale € 402,84 Lire 780.000;

o Particella **320**, subalterno **5** di Cat. C/6, cl. 2, di consistenza mq 13 con Superficie Catastale Totale mq 16, via Cesena n.1, Piano T, con rendita catastale € 53,04 Lire 102.700.

CONFINI DEI BENI

Ragioni Beni Comuni da più lati, Ragioni Sub.6 della Particella 320 del Foglio 175, Ragioni Sub.12 della Particella 320 del Foglio 175, salvo altri.

PROPRIETÀ DEI BENI

(OMISSIONE DATI PERSONALI) **quale erede** (accettazione con beneficio d'inventario trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna R.P./R.G. n° 18115/26195 del 07/12/2021 n° 4) di (OMISSIONE DATI PERSONALI) (deceduto a Meldola il 13/06/2021) ancor'oggi intestatario catastale per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sì, si sono riscontrati essere tutti coincidenti gli identificativi citati in atti.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' DEI BENI

Patti, obblighi e servitù: nell'atto d'acquisto dei beni a firma del Dott.

(OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 20650/6739 del 29/07/2008, il

signor (OMISSIONE DATI PERSONALI) (deceduto a Meldola il

13/06/2021) acquistava i citati beni, come poi pervenuti all'erede

(accettazione con beneficio d'inventario trascritta in Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Ravenna R.P./R.G. n° 18115/26195 del 07/12/2021

n° 4) (OMISSIONE DATI PERSONALI) e nell'atto citato venivano elencati

tutti i patti, obblighi e servitù afferenti gl'immobili qui in esame.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO D'ACQUISTO DEI BENI

L'esecutata al momento dell'accettazione di eredità con beneficio di

inventario -07/12/2021- era **di stato libero per divorzio** da (OMISSIONE

DATI PERSONALI) dalla data del 26/06/2017.

PROVENIENZA DEI BENI

Con l'accettazione di eredità (come già trascritta a Ravenna con R.P./R.G.

n° 18115/26195 del 07/12/2021 n° 4) disposta con testamento olografo a

firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 161318/27575 del

19/07/2021, registrato a Faenza il 20/07/2021 al n° 2717, (OMISSIONE

DATI PERSONALI) **subentrava nella piena proprietà degl'immobili ora**

qui in esame.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Accertato quanto riportato nella certificazione notarile del Dott.

(OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Faenza, come inserita agli atti

dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo -atto di accettazione di eredità

con beneficio di inventario- (come già trascritta a Ravenna con R.P./R.G. n°

18115/26195 del 07/12/2021 n° 4), il diritto della debitrice esecutata

risultava essere di piena proprietà, e non derivante da censo, livello od uso

civico ed **i beni pignorati non risultano gravati da tali pesi.**

In relazione a quanto acquisito come notizia dal Comune di Faenza in data 24/01/25 oggi si afferma che **il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'ispezione svolta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna e qui unita, come svolta in aggiornamento della relazione notarile datata 01/10/2024 del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Faenza, conferma:

Art. 17088/3807 del 31/07/2008: *ipoteca volontaria* di € 216.000,00 a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI), con sede in Faenza (RA), contro (OMISSIONE DATI PERSONALI), (*poi deceduto a Meldola il 13/06/2021*);

Art. 15386/11529 del 02/08/2024: *pignoramento immobiliare già agli atti e qui precedentemente descritto* a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI), con sede in Faenza (RA), **contro l'esecutata** (quale erede di OMISSIONE DATI PERSONALI, deceduto il 13/06/2021) **sugl'immobili qui in esame.**

REGIME FISCALE DEI BENI

La vendita dei beni sarà soggetta alle imposte di legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI

L'immobile qui in esame è attualmente inserito nello Strumento Urbanistico Vigente RUE 2014, già approvato dall' UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA per il **Comune di Faenza**, (approvato in ultimo con atto n. 25 del 27.03.2019) in zona urbanistica definita "Ambito residenziale misto

consolidato” di cui all’Art. 7 del RUE -Norme Tecniche di Attuazione - e

tutto ciò si evince anche dalla lettura delle Norme di Attuazione del RUE

2017 stesso.

Ai fini dell’art. 30 del T. U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380, non occorre

produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree qui in esame, in

quanto la superficie complessiva della particella è inferiore ai 5.000 metri

quadrati (la particella pignorata somma mq 2.897 complessivamente).

Gl’immobili qui in esame sono stati costruiti successivamente alla data del

01/09/1967 in seguito al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione n° 308 Prot.7250 del 20/07/1968;
- Abitabilità Prot.10104 del 22/12/1971.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e

denunciato si è rilevato quanto segue:

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e

denunciato si è rilevato quanto segue: **vi sono evidenti difformità fra lo stato**

reale attuale dell’immobile ed i grafici afferenti la Licenza di Costruzione

n° 308 del 20/07/1968 e l’Abitabilità Prot. 10104 del 22/12/1971.

La planimetria catastale dell’immobile corrisponde allo stato dei luoghi

mentre i grafici allegati all’atto comunale sono difformi per dimensioni e

tipologie descritte.

Tali accertate difformità non pregiudicano l’alienabilità del bene in quanto

esse sono sanabili da parte dell’aggiudicatario con un’istanza di sanatoria, **da**

inoltrarsi inderogabilmente entro 120 giorni dall’aggiudicazione, al

Servizio Sportello Unico per l’Edilizia dell’Unione della Romagna Faentina

per il Comune di Faenza (RA), avvalendosi dei disposti di cui all’Art. 40

comma 6° della Legge 28/2/1985 n° 47 e dall'art. 46 comma 5° del D.P.R.

n° 380 del 6/6/2001. Tale attività, fermo restando ogni ulteriore

approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con

l'ausilio di un proprio tecnico, di concerto al S.U.E. dell'Unione della

Romagna Faentina per il Comune di Faenza (RA), in considerazione del

continuo e sempre più convulso aggiornamento della specifica disciplina di

settore, è sanabile con titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L.R.

23/2004 e successive modifiche.

Il costo, compreso sanzioni, ripristini, diritti di segreteria, diritti catastali e

relative prestazioni professionali tecniche, ammonta orientativamente ed in

linea di massima a circa € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00).

Tale somma verrà detratta espressamente in sede di valutazione finale.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Gl'immobili qui esaminati si afferma, per le loro caratteristiche formali e

tecnico-strutturali **non divisibili**, la vendita avverrà quindi in un lotto unico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI

Gl'immobili attualmente sono nella sola disponibilità dell'esecutata,

come accertato congiuntamente al custode in data 28/11/2024.

FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI DEI BENI

Come già illustrato gl'immobili attualmente qui in esame consistono in un

appartamento ed un posto auto coperto di proprietà esclusiva ed anche in

seguito ad informazioni acquisite in parte direttamente sul posto e presso lo

Studio (OMISSIONE DATI PERSONALI) (attuale amministratore

condominio), a tutt'oggi, i beni in esame **risultano gravati di un debito**

condominiale di € 223,67, come già scadente il 28.02.25.

Ordinariamente tali spese condominiali sommano circa € 800,00/anno.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gl'immobili oggetto di perizia sono un appartamento posto al terzo piano dell'edificio in condominio con corte comune, compreso un posto auto coperto avente destinazione d'uso residenziale, articolato su più edifici con struttura portante in cemento armato in vista ed in muratura di laterizio a vista: i solai sono in laterocemento, come pure la copertura ed il manto di finitura è in laterizio.

Detto fabbricato è ubicato in Faenza (RA) in via Cesena, come meglio individuato dal civico n° 1: esso ha accessi sia pedonale che carrabile dalla strada citata.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Faenza (RA), che gl'immobili oggetto di perizia **non sono stati coinvolti da allagamenti e/o danni** conseguenti a detti eventi.

Il complesso edificato in esame è posto nella prima periferia del territorio della città, in zona prevalentemente residenziale ed è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture degl'immobili qui in esame è possibile definirlo normale e si segnala essere in **ordinario stato di manutenzione:**

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti piani in laterocemento;
- Rivestimenti in ceramica commerciale nei bagni;
- Pavimenti in ceramica nei vari vani e nei bagni;
- Porte interne in legno verniciato;
- Finestre: in legno verniciato con vetrate semplici;

o Balaustre in parte in metallo/vetro ed in parte in cemento a vista;

o Bagni dotati di sanitari con rubinetterie funzionanti;

o Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: sottotraccia, con sufficienti punti, non a norma di legge 46/90 e seguenti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, valutata al lordo delle murature (Superficie Esterna Lorda), come da uniti conteggi esplicativi, è la seguente: **Catasto Fabbricati** del Comune di **FAENZA (RA)** **Foglio 175**

Sub13: Piano Terzo-Appartamento $(11,00 \times 10,20) + (4,20 \times 1,40) - (1,20 \times 1,20) =$ mq 116,64

Piano Terzo - Terrazzo - $2,60 \times 5,00 = 13,00$ con ind. merc. 0,33 da sommarsi mq 4,29

Piano Terzo - Terrazzo - $1,20 \times 3,00 = 3,60$ con ind. merc. 0,33 da sommarsi mq 1,19

Piano Terzo - Terrazzo - $1,60 \times 2,40 = 3,84$ con ind. merc. 0,33 da sommarsi mq 1,27

Per una superficie complessiva vendibile SEL di **MQ 123,39**

Sub. 5: Piano Terra-Posto auto coperto $5,20 \times 2,70 =$ mq 14,04

con indice mercantile pari a 0,50 sono da sommarsi così mq 7,02

Per una superficie complessiva vendibile SEL di **MQ 7,02**

In complesso esse superfici vendibili si possono così sintetizzare:

Superficie totale vendibile $116,64 + 6,75 + 7,02 = 130,41$ arrotondati in **MQ 130**

Il sottoscritto, quale esperto stimatore, precisa che le superfici sopra esposte sono da considerarsi puramente indicative, in quanto riportate al solo fine illustrativo e necessarie per la determinazione del valore.

I beni in esame verranno posti in vendita **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano**, come pervenuti all'attuale proprietà eseguita.

STIMA DEL BENE

Sulla base degli elementi così raccolti e sentiti gli operatori del capoluogo, si

ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la

determinazione del valore commerciale in libero mercato dell'immobile, la

stima per comparazione consiste nella determinazione del valore

dell'immobile mediante il confronto mediato con il valore certo di altri beni

immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.

Sono state poi acquisite dal sottoscritto anche le risultanze di cui al

“Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia” e di

“Osservatorio immobiliare 2024 di Ravenna e provincia” come pure si sono

acquisiti dal sito dell'Agenzia del Territorio, le Quotazioni immobiliari

dell'Osservatorio Mercato Immobiliare –epoca di riferimento valori 2024/1

Min. € 1050 – Max € 1450-, i valori caratteristici relativi a beni aventi le

stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona, riguardanti contrattazioni

avvenute concretamente negli ultimi tempi.

Al valore come più sopra determinato viene applicato il deprezzamento per

deterioramento fisico del bene tenuto conto dello specifico stato di

conservazione e di manutenzione, della vetustà, della commerciabilità,

tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire

quanto prima ad un pronto realizzo, trattandosi di beni sottoposti ad

esecuzione immobiliare.

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di un

appartamento al piano terzo compreso un posto auto coperto, posto in

comune di Faenza (RA), al civico n° 1 di via Cesena.

Di norma il parametro su cui si basa la stima per comparazione è il valore

medio a metro quadrato di superficie dell'immobile: cioè si determina il

valore al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come da rapporti mercantili riscontrati nello specifico segmento di mercato.

Tenuto conto di questi dati economici caratteristici, estrapolata non una media aritmetica, ma ponderale, lo scrivente reputa che per la specifica superficie complessiva vendibile afferente le dettagliate superfici commerciali qui indicate di mq 130,41 moltiplicata per un valore monoparametrico unitario di circa € 1.100,00/mq si ottenga il valore commerciale in libero mercato di € 143.451,00 per questo compendio immobiliare.

A questo detto valore, vanno detratti complessivamente € 25.451,00 per obsolescenza tecnologica - vetustà, bassa qualificazione energetica, spese accessorie insolute e la richiamata sanatoria: a detto importo, ridotto come sopra detto, quindi ad € 118.000,00 ritengo si debba quindi detrarre l'affermata riduzione del 15%, quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e degli eventuali vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, corrispondente all'importo di circa € 17.700,00 ottenendo pertanto così il possibile valore ricercato corrispondente a circa € 100.000,00.

Tutto ciò premesso e considerato ritengo di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 100.000,00 (euro centomila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per fornire ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Faenza, 12/02/2025

IL PERITO VALU TATORE

Geometra Rico Casadio



Allegati:

- Visure storica immobili C. F. e C.T. del Comune di Faenza (RA);
- Estratto di mappa C. T. del Comune di Faenza (RA);
- Denunce catastali degl'immobili pignorati;
- Licenza di Costruzione n° 308 Prot. 7250 del 20/07/1968;
- Abitabilità Prot.10104 del 22/12/1971;
- Verbali di accesso agl'immobili;
- Fotografie degl'immobili (foto aeree e viste interne ed esterne);
- Atto Dott. MASSIMO GARGIULO rep. 161318/27575 del 19/07/2021;
- Certificati Ufficio Anagrafe di Faenza;
- Check-list di verifica della documentazione del fascicolo;
- Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna del 11/02/2025.