

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 37/2023

Promossa da:

XXXX

contro:

XXXX

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. PAOLO GILOTTA

INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 18.01.2024 il sopralluogo per visionare l'immobile e relative pertinenze in presenza degli esecutati, Sig.ra XXXX e Sig. XXXX, e del custode giudiziario Avv. Radovani Gloria redige la presente relazione descrittiva-estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili trascritto a Ravenna il 24/03/2023, Reg. Part. 4113 Reg. Gen. 5654, in forza di Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Ravenna Rep. N. 570 del 24/02/2023, è stata pignorata:

- **la proprietà per la quota di 1/1** dell'Abitazione di tipo Popolare distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di Faenza (RA) al Fg 148, Mapp 7, sub 9, Consistenza 4,5 vani, Corso Giuseppe Garibaldi n. 43, piano S1-T-1.
- **la proprietà per la quota di 1/1** dell'Abitazione di tipo Popolare distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di Faenza (RA) al Fg 148, Mapp 7, sub 10, Consistenza 4 vani, Corso Giuseppe Garibaldi n. 43, piano T-2-3.

1° LOTTO

**Appartamento in Faenza (RA),
Corso Giuseppe Garibaldi n. 43 al piano Terra, Primo e Cantina al Piano
Seminterrato**

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Il bene immobiliare pignorato è sito a Faenza in Provincia di Ravenna, in Corso Giuseppe Garibaldi n. 43 con accesso dal piano terra e si sviluppa al piano primo, è dotato di cantina al piano seminterrato e di ripostiglio al piano terra; il lotto sul quale insiste il fabbricato confina nel suo insieme con Corso Giuseppe Garibaldi, ragioni Todeschini, ragioni Zinzani, salvo altri.

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra e di uno semi-interrato posto in lotto nel centro storico del Comune di Faenza in Corso Giuseppe Garibaldi al civico n. 43.

L'accesso alle unità avviene direttamente dalla pubblica via mediante un corridoio comune

longitudinale al lotto di cui fanno parte le 2 unità pignorate, l'accesso avviene da una scala esclusiva per le due unità in proprietà agli esecutati, trasversale al corridoio d'ingresso.

L'ingresso all'unità relativa al Lotto 1 è posto al piano primo, avviene da un pianerottolo che disimpegna sia la zona notte che la zona giorno, divisa distributivamente dalla scala stessa.

L'unità si sviluppa al piano primo, terra e primo sottostrada ed è così composta: al piano primo da cucina-pranzo, terrazzo, bagno, antibagno, scala comune, disimpegno, letto singolo, bagno, letto doppio; al piano terra da piccolo ripostiglio nel vano sottoscala, accessibile dal corridoio d'ingresso comune a tutti e al piano primo sottostrada da cantina accessibile da corte comune interna al lotto.

L'immobile è ubicato a Fanza (RA), in Corso Giuseppe Garibaldi n.43, per complessivi mq **109,27** di superficie commerciale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è attualmente così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. Ra,

• Fg. 148 mapp. 7 sub.9:

abitazione: Piano S1-T-1, Corso Giuseppe Garibaldi n.43, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale 102 mq, sup. cat. totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 278,89.

Il bene in oggetto risulta confinare con: Corso Giuseppe Garibaldi, ragioni Todeschini, ragioni Zinzani, salvo altri.

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **XXXX**, (esecutato) proprietà per 4/8;
- **XXXX**, (esecutato) Nuda proprietà per 4/8;
- **XXXX**, (esecutato) Usufrutto per 4/8;

L'area sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è distinta al Catasto Terreni del Comune di faenza, Fg. 148, map. 7, ente urbano di mq 170.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le informazioni relative alle parti comuni e servitù sono state dedotte dall'atto di compravendita dell'immobile, più precisamente nell'atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Gargiulo di Faenza del 28/07/2003, Rep. n. 121609 Racc. n. 7670, trascritto a

Ravenna il 31/07/2003 al Reg. Part.11305 e al Reg Gen. 17666, dal quale si evince che:

“... La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, nonché la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato del quale i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall’ art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza..”

Si precisa che come visibile dall’ estratto di mappa catastale relativa alla particella censita al **Catasto Terreni del Comune di Faenza, Fg. 148, mapp. 7, Ente Urbano** di superficie 1 are 70centiare, il mappale in questione confina con il mappale Fg 148, mapp 5, il mappale Fg 148, mapp 8, con Corso Giuseppe Garibaldi.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si rileva che il pignoramento trascritto a Ravenna il 24/03/2023, Reg. Part. 4113 Reg. Gen. 5654 sottopone a espropriazione forzata il fabbricato di civile abitazione composto di piano terra, primo e primo sottostrada, sito in Comune di Faenza, Corso Giuseppe Garibaldi n. 43, l’abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Fg. 148 mapp. 7 sub.9, si assevera pertanto la corrispondenza tra identificazione catastale e beni pignorati.

CONFORMITA’ CATASTALE

Per quanto sopra descritto, si attesta la conformità catastale rispetto allo stato di fatto.

In particolare, si attesta che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all’obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

PROPRIETA’

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all’acquisto dei beni, ecc.)

I beni pignorati corrispondenti ai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Fg. 148 mapp. 7 sub.9 risultano essere attualmente intestati a:

- XXXX, (esecutato), **Nuda proprietà per 4/8**, in stato libero;
- XXXX, (esecutato), **proprietà per 4/8**, in stato libero;
- XXXX, (esecutata), **Usufrutto per 4/8**, in stato libero l’esecutata è vedova (v. “*stato libero per decesso del coniuge XXXX avvenuto il 04/07/2008 a Faenza*”)

Non si hanno informazioni in merito al versamento dell’IMU e della TARI.

Le spese condominiali vengono ripartite in pro-quota tra 4 unità abitative, non è mai stato

nominato un amministratore di condominio.

In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario le spese non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D. n°. 318/42).

PROVENIENZA DEI BENI

Il compendio sottoposto a vendita forzata, così come identificata al capitolo che precede, è rappresentato dalla quota di 4/8 di nuda proprietà e 4/8 di piena proprietà del sig. XXXX e dalla quota di 4/8 di usufrutto della sig.ra XXXX.

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore risulta, alla data del 24.03.2023, che:

1) a XXXX, per i diritti pari a 4/8 di nuda proprietà gli immobili di cui al sub. 9 e 10 sono pervenuti per atto pubblico di compravendita del notaio Gargiulo Massimo del 28.07.2003 (repertorio n. 121609/7670 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 31.07.2003 al numero di reg. gen. 17666 e n. reg. part. 11305) da XXXX per i diritti di 1/8 di piena proprietà, da XXXX per i diritti di 2/8 di nuda proprietà, da XXXX per i diritti pari a 2/8 di nuda proprietà e da XXXX per i diritti di 3/8 di piena proprietà;

2) a XXXX per i diritti di 1/24 di piena proprietà e ad XXXX per i diritti di 1/24 di piena proprietà degli immobili di cui a fg 148, part. 7 sub. 7; sub. 9 e sub. 10 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 30.10.2002 (rep. 87/528, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 11.12.2002 al numero di reg. gen. 25241 e n. reg. part. 16095) da XXXX (decaduto il 29.10.2001) per i diritti di 1/12 di piena proprietà.

“Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.”;

3) a XXXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà, ad XXXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà e ad XXXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà degli immobili di cui a fg 148, part. 7 sub. 7; sub. 9; sub. 10; sub. 11 e sub. 12 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 09.10.1999 (rep. 64/501, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 31.03.2000 al numero di reg. gen. 5448 e n. reg. part. 3734) da XXXX (decaduto il 22.09.1998) per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

“Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.”;

4) a XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; a XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; ad XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà; a XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU al foglio 148 particella 7 sub.2, sub. 3, sub. 4, sub. 5 e sub. 6, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per **atto di compravendita** e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 07/04/1992 al numero di reg. gen. 5139 e n. reg. part. 3601, dal sig. Pedina Giuseppe, dalla sig.ra Pedina Rosa e dalla sig.ra Pedina Giovanna in Pattuelli.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Aggiornato al 12/02/2024

Per la verifica di atti pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati vedasi certificazione notarile sostitutiva prevista da art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 31/03/2023.

In seguito alla data del suddetto certificato non sono comunque stati rilevati eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive.

Elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 12/02/2024:

1. TRASCRIZIONE del 31/03/2000 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 5448
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/501 del 09/10/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 11/12/2002 - Registro Particolare 16095 Registro Generale 25241
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/528 del 30/10/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 31/07/2003 - Registro Particolare 11305 Registro Generale 17666
Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 121609/7670 del 28/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 31/07/2003 - Registro Particolare 3742 Registro Generale 17667
Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 121610/7671 del 28/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 24/09/2004 - Registro Particolare 4996 Registro Generale 22788

Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 126858/8954 del 21/09/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 12697

Pubblico ufficiale ERRANI ELIGIO Repertorio 12535/5231 del 24/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

7. TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 4113 Registro Generale 5654

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI RAVENNA

Repertorio 570 del 24/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. ISCRIZIONE del 07/06/2023 - Registro Particolare 1841 Registro Generale 11104

Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 121610/7671 del 28/07/2003

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI**

MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3742 del 2003

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

In seguito alla ricerca di precedenti edilizi effettuata presso il Comune di Faenza, è stato possibile constatare che il fabbricato in oggetto, è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967, come riportato da atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Gargiulo di Faenza del 28/07/2003, Rep. n. 121609 Racc. n. 7670, trascritto a Ravenna il 31/07/2003 al Reg. Part.11305 e al Reg Gen. 17666 e che successivamente è stato oggetto di:

- Pratica edilizia n. 932/1992 del 06/06/1992 comunicazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, art. 26 per esecuzione di opere interne relativo a immobile censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Faenza al Fg 148, Mapp n. 7, sub 6, piano secondo;

- Pratica edilizia n. 104/1993 del 28/01/1993 comunicazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, art. 26 per esecuzione di opere interne relativo a immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Fg 148, Mapp n. 7, sub 4 e sub 5, piano primo;

L'articolo 26 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 riguarda le opere interne alle costruzioni.

Opere Interne: Le opere all'interno delle costruzioni non richiedono concessione o autorizzazione se non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti. Inoltre, tali opere non devono comportare modifiche alla sagoma della costruzione o ai prospetti.

Validità Temporale: Questa disposizione è stata in vigore dal 23 giugno 1985 al 31 dicembre 2001.

Dal confronto tra i documenti reperiti e lo stato di fatto, si attesta la conformità urbanistica essendo presenti pratiche edilizie sopra citate, ma non essendo mai stati depositati grafici nello specifico si rileva che sarebbe opportuno depositare un titolo edilizio in sanatoria per legittimare lo stato attuale anche a livello grafico.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, in via del tutto indicativa ed ipotetica, si ritiene che le opere eseguite con comunicazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, art. 26 per esecuzione di opere interne possano essere in generale regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Nel caso in cui non fosse possibile sanare le difformità riscontrate, si dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai titoli edilizi pregressi.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione, dovrà inoltre procedersi all'aggiornamento degli elaborati catastali.

L'aggiudicatario potrà quindi, 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. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni oltre all'eventuale aggiornamento catastale.

Urbanisticamente il bene è inserito in un'area destinata:

- dal P.S.C. tav. 3 foglio 13 – Centro storico Faenza (art.4.2);
- dal R.U.E. tav. A.1 RUE – Centro storico Faenza – Categoria di intervento art. 5 NTA – Ammessi interventi di Restauro e Risanamento Conservativo;

Esistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato:

- quanto in oggetto non è sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs.42/2004.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 18/01/2024, risultava occupato dall' esecutata e proprietaria usufruttuaria, sig.ra XXXX, quindi sarà da liberare entro la data del decreto di trasferimento.

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, della loro localizzazione, è opportuna la vendita in più lotti, pertanto le u.i. saranno vendute in **due lotti** per la quota di 1/1, a ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Il bene immobiliare pignorato è sito a Faenza, in Corso Giuseppe Garibaldi al civico n. 43, trattasi di un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra e un seminterrato, con al piano terra un ripostiglio nel sottoscala e una cantina al piano primo sotto-strada, al piano primo è costituito da una cucina/pranzo, un terrazzo, un bagno, un vano scala comune, un disimpegno, una camera da letto singola, un bagno e una camera da letto matrimoniale. Inoltre è presente una corte comune accessibile da ingresso e corridoio comune a tutto il complesso, costituito da quattro unità residenziali e un negozio su strada al piano terra.

➤ **STRUTTURA**

➤ **Strutture Verticali:** muri portanti in laterizio.

➤ **Strutture Orizzontali:** in latero cemento.

➤ **Copertura:** manto di copertura in coppi; grondaie in rame.

➤ **Scale:** collegamento verticale attraverso una scala interna rivestita con lastre di graniglia. Nella scala comune alle due unità è presente una fessura di notevole dimensione su un muro portante al piano terra, dovuta agli eventi calamitosi verificatesi negli anni passati, che ad oggi non pregiudica la staticità della scala, ma che necessita di costante controllo ed eventuale intervento strutturale da valutare con un tecnico.

• **FINITURE ESTERNE**

➤ **Pareti Esterne:** intonacate e tinteggiate.

- **Infissi Esterni:** in alluminio; sistema di oscuramento con scuroni in legno.
- **Pavim. Esterne:** Lastre di cotto.
- **FINITURE INTERNE**
- **Pareti Interne:** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** porte in legno tamburato, finestre in alluminio con vetrocamera.
- **Pavim. Interne:** pavimentazione uniforme in piastrelle di ceramica.
- **Bagno:** rivestimento con piastrelle e dotazione di vaso, bidet, lavabo e doccia.
- **IMPIANTI**
- **Termico** autonomo, composto da caldaia e radiatori a parete con termostato di regolazione.
- **Altri** presenti impianti elettrico, Tv, idrico, del gas, del citofono.
- **ACCESSORI**
- **Vano uso ripostiglio** situato al piano terra e al piano primo sotto-strada **a cantina**,
- **Posto auto** nessuno.
- **SUPERFICI ESTERNE**
- L'immobile è dotato di **corte esterna** in comune con le altre unità facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è nel complesso discreta, considerando che le finiture interne risultano vetuste e meritevoli di manutenzione.

Per quanto riguarda l'**Attestato di Certificazione Energetica**, questo non risulta attualmente necessario come da disposto del G.E. del Tribunale di Ravenna del 24.02.2011.

L'immobile risulta libero da contratti di locazione, si esprime comunque una valutazione sul **Canone medio annuo di locazione di mercato** pari al valore locativo di € 7000, valutato per immobile terminato e abitabile.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del Lotto 1 costituita da un bene oggetto della presente procedura è di **mq 109,27**, che deve intendersi come la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, al lordo dei muri perimetrali esterni.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

VALORE DI MERCATO:

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione e meglio esplicitati nel paragrafo successivo relativo ai deprezzamenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A, inoltre tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta 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 seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2023, per il Comune di Faenza (RA), Fascia Centrale/CINTURA AL CENTRO STORICO:

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1000/1300

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene di considerare un deprezzamento del 3%.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si opereranno ulteriori specifiche detrazioni del 1% per ciascun deprezzamento

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, si ritiene di considerare un deprezzamento pari a 2.000,00 €.

CONTEGGI DI STIMA

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

LOTTO 1) CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. 43, FAENZA_P S1 T-1_ Fg 148 map 7 sub 9

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
Superficie principale P1	87,88	100	87,88	1.200,00	105.456,00
Sup. secondaria terrazzo P1	5,00	30	1,5	1.200,00	1.800,00
Sup. secondaria ripostiglio PT	3,11	50	1,555	1.200,00	1.866,00
Sup. secondaria cantina P S1	36,66	50	18,33	1.200,00	21.996,00
Sup. Commerciale			109,27	1.200,00	131.118,00
TABELLA DI VALUTAZIONE	Sup. esterna lorda mq TOT		Sup. comm mq TOT	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO	132,65		109,27	1.200,00	131.118,00
DEPREZZAMENTI_ REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA					-2.000,00
DEPREZZAMENTI_ STATO D'USO E MANUTENZIONE					-3.933,54
DEPREZZAMENTI_ STATO DI POSSESSO					-655,59
DEPREZZAMENTI_ VINCOLI E ONERI GIURIDICI					-655,59
DEPREZZAMENTI_ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE					0,00
VALORE FINALE DEPREZZATO					123.873,28
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - Lotto 1				123.900	

Il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari al valore finale approssimato alle centinaia di Euro inferiori o superiori della tabella di valutazione.

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 08/04/2024

Arch. Irene Silvani

2° LOTTO

**Appartamento in Faenza (RA),
Corso Giuseppe Garibaldi n. 43 al piano Terra, Secondo e Terzo**

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Il bene immobiliare pignorato è sito a Faenza in Provincia di Ravenna, in Corso Giuseppe Garibaldi n. 43 con accesso dal piano terra e si sviluppa al piano secondo e terzo; il lotto sul quale insiste il fabbricato confina nel suo insieme con Corso Giuseppe Garibaldi, ragioni Todeschini, ragioni Zinzani, salvo altri.

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra e di uno semi-interrato posto in lotto nel centro storico del Comune di Faenza in Corso Giuseppe Garibaldi al civico n. 43.

L'accesso alle unità avviene direttamente dalla pubblica via mediante un corridoio comune longitudinale al lotto di cui fanno parte le 2 unità in pignorate, l'accesso avviene da una scala esclusiva per le due unità in proprietà agli esecutati, trasversale al corridoio d'ingresso.

L'ingresso all'unità relativa al lotto 2 è posto al piano secondo, avviene da un pianerottolo che disimpegna sia la zona notte che la zona giorno, l'unità è divisa distributivamente dalla scala stessa.

L'unità si sviluppa al piano terra, secondo e terzo ed è così composta: al piano terra da corridoio comune e accesso a scala comune, al piano secondo da cucina-pranzo, terrazzo, bagno, antibagno, scala, letto singolo, letto doppio; al piano terzo da deposito occasionale in sottotetto e terrazzo. Al piano terra vi è la presenza di una corte interna comune a tutti.

L'immobile è ubicato a Faenza (RA), in Corso Giuseppe Garibaldi n.43, per complessivi **mq 120,45** di superficie commerciale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è attualmente così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. Ra,

• **Fg. 148 mapp. 7 sub. 10:**

abitazione: Piano T-2 - 3, Corso Giuseppe Garibaldi n.43, cat. A/4, cl. 3, vani 4, superficie catastale 103 mq, sup. cat. totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 247,90.

Il bene in oggetto risulta confinare con: Corso Giuseppe Garibaldi, ragioni Todeschini, ragioni Zinzani, salvo altri.

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- **XXXX**, (esecutato) proprietà per 4/8;
- **XXXX**, (esecutato) Nuda proprietà per 4/8;
- **XXXX**, (esecutato) Usufrutto per 4/8;

L'area sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è distinta al Catasto Terreni del Comune di faenza, Fg. 148, map. 7, ente urbano di mq 170.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le informazioni relative alle parti comuni e servitù sono state dedotte dall'atto di compravendita dell'immobile, più precisamente nell'atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Gargiulo di Faenza del 28/07/2003, Rep. n. 121609 Racc. n. 7670, trascritto a Ravenna il 31/07/2003 al Reg. Part.11305 e al Reg Gen. 17666, dal quale si evince che:

"... La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, nonché la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato del quale i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall' art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza.."

Si precisa che come visibile dall' estratto di mappa catastale relativa alla particella censita al **Catasto Terreni del Comune di Faenza, Fg. 148, mapp. 7, Ente Urbano** di superficie 1 are 70centiare, il mappale in questione confina con il mappale Fg 148, mapp 5, il mappale Fg 148, mapp 8, con Corso Giuseppe Garibaldi.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si rileva che il pignoramento trascritto a Ravenna il 24/03/2023, Reg. Part. 4113 Reg. Gen. 5654 sottopone a espropriazione forzata il fabbricato di civile abitazione composto di piano terra, secondo e terzo, sito in Comune di Faenza, Corso Giuseppe Garibaldi n. 43, l'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Fg. 148 mapp. 7 sub. 10, si assevera pertanto la corrispondenza tra identificazione catastale e beni pignorati.

CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto sopra descritto, si attesta la conformità catastale rispetto allo stato di fatto.

In particolare, si attesta che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa in materia catastale

PROPRIETA'

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

I beni pignorati corrispondenti ai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Fg. 148 mapp. 7 sub. 10 risultano essere attualmente intestati a:

- XXXX, (esecutato), **Nuda proprietà per 4/8**, in stato libero;
- XXXX, (esecutato), **proprietà per 4/8**, in stato libero;
- XXXX, (esecutata), **Usufrutto per 4/8**, in stato libero l'esecutata è vedova (v. "*stato libero per decesso del coniuge XXXX avvenuto il 04/07/2008 a Faenza*")

Non si hanno informazioni in merito al versamento dell'IMU e della TARI.

Le spese condominiali vengono ripartite in pro-quota tra 4 unità abitative, non è mai stato nominato un amministratore di condominio.

In ogni caso saranno a carico dell'aggiudicatario le spese non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come per legge (art. 63 R.D. n°. 318/42).

PROVENIENZA DEI BENI

Il compendio sottoposto a vendita forzata, così come identificata al capitolo che precede, è rappresentato dalla quota di 4/8 di nuda proprietà e 4/8 di piena proprietà del sig. XXXX e dalla quota di 4/8 di usufrutto della sig.ra XXXX.

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore risulta, alla data del 24.03.2023, che:

1) a XXXX, per i diritti pari a 4/8 di nuda proprietà gli immobili di cui al sub. 9 e 10 sono

pervenuti per atto pubblico di compravendita del notaio Gargiulo Massimo del 28.07.2003 (repertorio n. 121609/7670 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 31.07.2003 al numero di reg. gen. 17666 e n. reg. part. 11305) da XXXX per i diritti di 1/8 di piena proprietà, da XXXX per i diritti di 2/8 di nuda proprietà, da XXXX per i diritti pari a 2/8 di nuda proprietà e da XXXX per i diritti di 3/8 di piena proprietà;

2) a XXXX per i diritti di 1/24 di piena proprietà e ad XXXX per i diritti di 1/24 di piena proprietà degli immobili di cui a fg 148, part. 7 sub. 7; sub. 9 e sub. 10 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 30.10.2002 (rep. 87/528, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 11.12.2002 al numero di reg. gen. 25241 e n. reg. part. 16095) da XXXX (deceduto il 29.10.2001) per i diritti di 1/12 di piena proprietà.

“Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.”;

3) a XXXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà, ad XXXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà e ad XXXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà degli immobili di cui a fg 148, part. 7 sub. 7; sub. 9; sub. 10; sub. 11 e sub. 12 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 09.10.1999 (rep. 64/501, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 31.03.2000 al numero di reg. gen. 5448 e n. reg. part. 3734) da XXXX (deceduto il 22.09.1998) per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

“Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.”;

4) a XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; a XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; ad XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà; a XXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU al foglio 148 particella 7 sub.2, sub. 3, sub. 4, sub. 5 e sub. 6, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per **atto di compravendita** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Ravenna in data 07/04/1992 al numero di reg. gen. 5139 e n. reg. part. 3601, dal sig. Pedina Giuseppe, dalla sig.ra Pedina Rosa e dalla sig.ra Pedina Giovanna in Pattuelli.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Aggiornato al 12/02/2024

Per la verifica di atti pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati vedasi certificazione notarile sostitutiva prevista da art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 31/03/2023.

In seguito alla data del suddetto certificato non sono comunque stati rilevati eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive.

Elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 12/02/2024:

- 1. TRASCRIZIONE** del 31/03/2000 - Registro Particolare 3734 Registro Generale 5448
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/501 del 09/10/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2. TRASCRIZIONE** del 11/12/2002 - Registro Particolare 16095 Registro Generale 25241
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/528 del 30/10/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 3. TRASCRIZIONE** del 31/07/2003 - Registro Particolare 11305 Registro Generale 17666
Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 121609/7670 del 28/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 4. ISCRIZIONE** del 31/07/2003 - Registro Particolare 3742 Registro Generale 17667
Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 121610/7671 del 28/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 5. ISCRIZIONE** del 24/09/2004 - Registro Particolare 4996 Registro Generale 22788
Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 126858/8954 del 21/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 6. ISCRIZIONE** del 06/07/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 12697
Pubblico ufficiale ERRANI ELIGIO Repertorio 12535/5231 del 24/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
- 7. TRASCRIZIONE** del 24/03/2023 - Registro Particolare 4113 Registro Generale 5654
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI RAVENNA

8. ISCRIZIONE del 07/06/2023 - Registro Particolare 1841 Registro Generale 11104

Pubblico ufficiale GARGIULO MASSIMO Repertorio 121610/7671 del 28/07/2003

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3742 del 2003

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

In seguito alla ricerca di precedenti edilizi effettuata presso il Comune di Faenza, è stato possibile constatare che il fabbricato in oggetto, è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967, come riportato da atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Gargiulo di Faenza del 28/07/2003, Rep. n. 121609 Racc. n. 7670, trascritto a Ravenna il 31/07/2003 al Reg. Part.11305 e al Reg Gen. 17666 e che successivamente è stato oggetto di:

- Pratica edilizia n. 932/1992 del 06/06/1992 comunicazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, art. 26 per esecuzione di opere interne relativo a immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Fg 148, Mapp n. 7, sub 6, piano secondo;
- Pratica edilizia n. 104/1993 del 28/01/1993 comunicazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, art. 26 per esecuzione di opere interne relativo a immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Fg 148, Mapp n. 7, sub 4 e sub 5, piano primo;

L'articolo 26 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 riguarda le opere interne alle costruzioni.

Opere Interne: Le opere all'interno delle costruzioni non richiedono concessione o autorizzazione se non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti. Inoltre, tali opere non devono comportare modifiche alla sagoma della costruzione o ai prospetti.

Validità Temporale: Questa disposizione è stata in vigore dal 23 giugno 1985 al 31

dicembre 2001.

Dal confronto tra i documenti reperiti e lo stato di fatto, si attesta la conformità urbanistica essendo presenti pratiche edilizie sopra citate, ma non essendo mai stati depositati grafici nello specifico si rileva che sarebbe opportuno depositare un titolo edilizio in sanatoria per legittimare lo stato attuale anche a livello grafico.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, in via del tutto indicativa ed ipotetica, si ritiene che le opere eseguite con comunicazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, art. 26 per esecuzione di opere interne possano essere in generale regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Nel caso in cui non fosse possibile sanare le difformità riscontrate, si dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai titoli edilizi pregressi.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione, dovrà inoltre procedersi all'aggiornamento degli elaborati catastali.

L'aggiudicatario potrà quindi, 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. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni oltre all'eventuale aggiornamento catastale.

Urbanisticamente il bene è inserito in un'area destinata:

- dal **P.S.C.** tav. 3 foglio 13 – Centro storico Faenza (art.4.2);
- dal **R.U.E.** tav. A.1 RUE – Centro storico Faenza – Categoria di intervento art. 5 NTA – Ammessi interventi di Restauro e Risanamento Conservativo;

Esistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato:

- quanto in oggetto non è sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs.42/2004.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 18/01/2024, risultava occupato dall' esecutato e proprietario, sig. XXXX, quindi sarà da liberare entro la data del decreto di trasferimento.

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e

consistenza, della loro localizzazione, è opportuna la vendita in più lotti, pertanto le u.i. saranno vendute in **due lotti** per la quota di 1/1, a ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Il bene immobiliare pignorato è sito a Faenza, in Corso Giuseppe Garibaldi al civico n. 43, trattasi di un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra, con al piano terra ingresso comune, al piano secondo è costituito da una cucina/pranzo, un terrazzo, un bagno, un vano scala comune, una camera da letto singola, e una camera da letto matrimoniale. Al piano terzo è costituito da terrazzo e deposito occasionale in sottotetto.

Inoltre è presente una corte comune accessibile da ingresso e corridoio comune a tutto il complesso, costituito da quattro unità residenziali e un negozio su strada al piano terra.

➤ STRUTTURA

- **Strutture Verticali:** muri portanti in laterizio.
- **Strutture Orizzontali:** in latero cemento.
- **Copertura:** manto di copertura in coppi; grondaie in rame.
- **Scale:** collegamento verticale attraverso una scala interna rivestita con lastre di graniglia. Nella scala comune alle due unità è presente una fessura di notevole dimensione su un muro portante al piano terra, dovuta agli eventi calamitosi verificatesi negli anni passati, che ad oggi non pregiudica la staticità della scala, ma che necessita di costante controllo ed eventuale intervento strutturale da valutare con un tecnico.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne:** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Esterni:** in alluminio; sistema di oscuramento con scuroni in legno.
- **Pavim. Esterne:** Lastre di cotto al piano secondo e al piano terzo lastre in ghiaia lavata.

• FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** porte in legno tamburato, finestre in legno con vetro singolo.
- **Pavim. Interne:** pavimentazione uniforme in piastrelle di ceramica e graniglia.
- **Bagno:** rivestimento con piastrelle e dotazione di vaso, bidet, lavabo e doccia.

• IMPIANTI

- **Termico** autonomo, composto da caldaia e radiatori a parete con termostato di regolazione.
- **Altri** presenti impianti elettrico, Tv, idrico, del gas, del citofono.

• ACCESSORI

- **Vano uso deposito occasionale** situato al piano terzo a sottotetto,
- **Posto auto** nessuno.
- **SUPERFICI ESTERNE**
- L'immobile è dotato di **corte esterna** in comune.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è nel complesso discreta, considerando che le finiture interne risultano vetuste e meritevoli di manutenzione.

Per quanto riguarda l'**Attestato di Certificazione Energetica**, questo non risulta attualmente necessario come da disposto del G.E. del Tribunale di Ravenna del 24.02.2011.

L'immobile risulta libero da contratti di locazione, si esprime comunque una valutazione sul **Canone medio annuo di locazione di mercato** pari al valore locativo di € 7000, valutato per immobile terminato e abitabile.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del Lotto 1 costituita da un bene oggetto della presente procedura è di **mq 120,45**, che deve intendersi come la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, al lordo dei muri perimetrali esterni.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

VALORE DI MERCATO:

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori

immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione e meglio esplicitati nel paragrafo successivo relativo ai deprezzamenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., inoltre tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta 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 seguenti valori, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2023, per il Comune di Faenza (RA), Fascia Centrale/CINTURA AL CENTRO STORICO:

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq
1000/1300

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene di considerare un deprezzamento del 3%.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si opereranno ulteriori specifiche detrazioni del 1% per ciascun deprezzamento

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, si ritiene di considerare un deprezzamento pari a 2.000,00 €.

CONTEGGI DI STIMA

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

LOTTO 2) CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. 43, FAENZA_P 2-3_ Fg 148 map 7 sub 10					
Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
Superficie principale P2	86,63	100	86,63	1.100,00	95.293,00
Sup. secondaria terrazzo P2	10,28	30	3,084	1.100,00	3.392,40
Sup. secondaria terrazzo P3	41,35	30	12,405	1.100,00	13.645,50
Sup. secondaria sottotetto P3	36,66	50	18,33	1.100,00	20.163,00
Sup. Commerciale			120,45	1.100,00	132.493,90
TABELLA DI VALUTAZIONE	Sup. esterna lorda mq TOT		Sup. comm mq TOT	Prezzo Unit. €/mq	Valore €
VALORE DI MERCATO	174,92		120,45	1.100,00	132.493,90
DEPREZZAMENTI_ REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA					-2.000,00
DEPREZZAMENTI_ STATO D'USO E MANUTENZIONE					-3.974,82
DEPREZZAMENTI_ STATO DI POSSESSO					-662,47
DEPREZZAMENTI_ VINCOLI E ONERI GIURIDICI					-662,47
DEPREZZAMENTI_ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE					0,00
VALORE FINALE DEPREZZATO					125.194,14
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si				125.200 €	

Il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari al valore finale approssimato alle centinaia di Euro inferiori o superiori della tabella di valutazione.

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 08/04/2024

Arch. Irene Silvani

ALLEGATI

- A) Tavola PSC e Tavola R.U.E
- B) Titoli di provenienza
- C) Documenti catastali: Estratti di mappa, Visure catastali, Planimetria catastale
 - C.1) Documenti catastali STORICI: Planimetrie catastali soppresse
- D) Elenco formalità ipotecarie: visure ipotecarie
- E) Documentazione fotografica
- F) Consistenze
- G) Documenti urbanistici