

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORE SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 22/2023

Promosso da:

R.G. ESEC.

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

contro

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 27/06/2023

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 03/07/2023 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 specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il**

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto

del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali

costi della stessa; altrimenti, 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

gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, 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 eseguita 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 co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

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 Fusignano (Unione dei Comuni della Bassa Romagna) 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** depositata dal creditore precedente risulta a firma della Dott.sa (OMISSIONE DATI PERSONALI) , notaio in Palermo, **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 **FUSIGNANO**, come da dettaglio qui unito, **gli esecutati** alla data di acquisto degli immobili pignorati **erano entrambi coniugati in regime di separazione dei beni**.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06/03/2023 R.P./R.G. n° 3010/4142, è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) così individuati al

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

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

Foglio 27

- Particella **676**, subalterno **14** di Cat. A/2, cl. 2, di vani 4, Superficie Catastale Totale mq 84, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 73, via Pero s.n.c., Piano T-1, con rendita catastale € 371,85;

- Particella **676**, subalterno **32** di Cat. C/6, cl. 1, Superficie Catastale

Totale mq 19, via Pero s.n.c., Piano T, con rendita catastale € 53,97;

- o Particella **676**, subalterno **33** di Cat. C/6, cl. 1, Superficie Catastale

Totale mq 12, via Pero s.n.c., Piano T, con rendita catastale € 34,09.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento articolato su un unico livello con ingresso indipendente e corte esclusiva, compreso due posti auto scoperti avente destinazione d'uso residenziale, costituito dalla scala con terrazzino scoperto, l'ingresso-cucina-soggiorno con terrazzo scoperto, un disimpegno, un bagno, due camere affacciate entrambe su terrazzo scoperto ed i due posti auto scoperti oltre alla contermine corte esclusiva recintata.

Gl'immobili urbani, come detto già, sono ubicati in Fusignano (RA) in via Pero, come meglio individuati dal civico n° 10 ed hanno una superficie edificata commerciale vendibile totale di circa mq 100 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 Fusignano (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 **FUSIGNANO (RA)** beni intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

Foglio 27

- o Particella **676**, subalterno **14** di Cat. A/2, cl. 2, di vani 4, Superficie Catastale Totale mq 84, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq

73, via Pero s.n.c., Piano T-1, con rendita catastale € 371,85;

- o Particella **676**, subalterno **32** di Cat. C/6, cl. 1, Superficie Catastale

Totale mq 19, via Pero s.n.c., Piano T, con rendita catastale € 53,97;

- o Particella **676**, subalterno **33** di Cat. C/6, cl. 1, Superficie Catastale

Totale mq 12, via Pero s.n.c., Piano T, con rendita catastale € 34,09;

- o Particella **676**, subalterno **21**, **B.C.N.C.** (*corte ed ingressi*) Bene

comune non censibile a tutti i subalterni, senza rendita catastale.

CONFINI DEI BENI

Ragioni Beni Comuni da più lati, Ragioni (OMISSIONE DATI

PERSONALI) o aventi causa, salvo altri.

PROPRIETÀ DEI BENI

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

*** ### ***

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si, 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. 5346/1382 del 26/07/2006, i

signori (OMISSIONE DATI PERSONALI), acquistavano i citati beni e

nell'atto stesso venivano elencati tutti i patti, obblighi e servitù afferenti

gl'immobili qui in esame.

STATO CIVILE DEGL'ESECUTATI AL MOMENTO D'ACQUISTO DEI BENI

Gli esecutati al momento dell'acquisto erano entrambi coniugati in

regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Con l'atto di acquisto a firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 5346/1382 del 26/07/2006, registrato a Lugo il 31/07/2004 al n° 3252 e trascritto a Ravenna il 01/08/2006 all'art. 12545, i signori (OMISSIONE DATI PERSONALI) **acquistavano la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno degl'immobili ora qui in esame.**

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Accertato quanto riportato nella certificazione notarile della Dott.sa (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Palermo, come inserita agli atti dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di acquisto a del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 5346/1382 del 26/07/2006), il diritto dei debitori esecutati **risultava essere di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno**, e non derivante da censo, livello od uso civico ed **i beni pignorati non risultano gravati da tali pesi.**

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'ispezione svolta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna e qui unita, come svolta in aggiornamento della relazione notarile datata 04/04/2023 della Dott.sa (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Palermo, conferma:

- **Art. 4684/20782 del 01/08/2006:** *ipoteca volontaria* di € 290.000,00 a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) **contro gl'esecutati sugl'immobili qui in esame;**
- **Art. 3010/4142 del 06/03/2023:** *pignoramento immobiliare già agli atti e qui precedentemente descritto a favore di* (OMISSIONE DATI PERSONALI), **contro gl'esecutati sugl'immobili qui in esame.**

REGIME FISCALE DEI BENI

La vendita dei beni sarà soggetta alle imposte di legge, come già applicabili alle specificità dell'aggiudicatario/acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI

L'immobile qui in esame è attualmente inserito nello Strumento Urbanistico Vigente RUE 2017, già approvato dall' UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA per i Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, **Fusignano**, Lugo, Massa Lombarda e S.Agata sul Santerno (approvato in ultimo con atto n. 48 del 20.11.2017) in zona urbanistica definita quale "Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati" di cui all'Art. 4.4.2 del RUE -Norme Tecniche di Attuazione - e tutto ciò si evince anche dalla lettura delle Norme di Attuazione del RUE 2017 stesso.

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

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

- Permesso di Costruire n° 5943 Prot.12142 del 19/11/2004;
- Permesso di Costruire n° 6042 Prot.13609 del 24/12/2004;
- Denuncia Inizio Attività n° 6268 Prot.12202 del 08/11/2005;
- Denuncia Inizio Attività n° 6269 Prot.12203 del 08/11/2005;
- S.C.EA. Prot.12250 del 14/11/2006;
- S.C.EA. Prot.12251 del 14/11/2006.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e denunciato si è rilevato quanto segue: **NON vi sono difformità significative**

fra lo stato reale attuale dell'immobile, i grafici autorizzativi, nonché con

le denunce catastali relative.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Gl'immobili qui esaminati si afferma, per le loro caratteristiche formali e tecnico-strutturali **non divisibili**, la vendita avverrà quindi in lotto unico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI

Gl'immobili attualmente sono nella disponibilità degli esecutati.

FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI DEI BENI

Come già illustrato gl'immobili attualmente qui in esame consistono in un appartamento e due posti auto 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 oggi soggetti ad un debito condominiale di € 2.405,43.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Gl'immobili oggetto di perizia sono un appartamento con ingresso indipendente e corte esclusiva, compreso due posti auto scoperti avente destinazione d'uso residenziale, posti in un edificio in condominio, articolato su due edifici entrambi con struttura portante in cemento armato ed in muratura di laterizio completata da intonaci tinteggiati: i solai sono in laterocemento, come pure la copertura ed il manto di finitura è in laterizio. Detto fabbricato è ubicato in Fusignano (RA) in via Pero, come meglio individuato dai civici n° 10/A et 10/B: esso ha accessi sia pedonali che carrabili dalla strada citata.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Fusignano (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 agricola/produttiva ed è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture degli immobili qui in esame è possibile definirlo ordinario, ma si segnala essere in **pessimo 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 naturale;
- Finestre: in legno naturale con vetrate isolanti;
- Scuroni esterni in legno verniciato;
- Rivestimento scala in pietra naturale;
- Balaustre in parte in metallo ed in parte in muratura;
- Bagni dotati di sanitari con rubinetterie funzionanti;
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: sottotraccia, con sufficienti punti, a norma di legge 46/90 e seguenti;
- Marciapiede esterno in blocchetti di cemento;
- Recinzione corte esclusiva con inferriata metallica e muretto in c.a.

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:

Sub. 14: Piano Primo-Appartamento (8,50x8,90)- (1,50x0,60) = mq 74,75

Piano Primo - Terrazzo -1,30x4,90=6,37 con i. m. 0,50 da sommarsi mq 3,19

	<i>Piano Primo - Terrazzo -1,50x4,90=7,35 con i. m. 0,50 da sommarsi</i>	mq 3,68
	<i>Piano Primo -Pian.ingresso-3,91+0,90=4,81 con i. m. 0,50 da sommarsi</i>	mq 2,41
	<i>Piano Primo - Scala-1,00x4,30=4,30con i. m. 0,33 da sommarsi</i>	mq 1,42
	<i>Piano Terra - corte - (3,40+7.00x0,50x7,30)=37,96 con i. m. 0,10</i>	<u>mq 3,80</u>
	<i>Per una superficie complessiva vendibile SEL di</i>	MQ 89,25
	<u>Sub. 32:</u> <i>Piano Terra-Posto auto scoperto (8,20+7,00)x0,50x2,60 =</i>	mq 19,76
	<i>con indice mercantile pari a 0,33 sono da sommarsi così</i>	mq 6,52
	<i>Per una superficie complessiva vendibile SEL di</i>	MQ 6,52
	<u>Sub. 33:</u> <i>Piano Terra-Posto auto scoperto 4,90 x 2,50 =</i>	mq 12,25
	<i>con indice mercantile pari a 0,33 sono da sommarsi così</i>	mq 4,04
	<i>Per una superficie complessiva vendibile SEL di</i>	MQ 4,04
	In complesso esse superfici vendibili si possono così sintetizzare:	
	Superficie totale vendibile <i>89,25+6,52+4,04=99,81 arrotondati in</i>	MQ 100
	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 esecutata.	
	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 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia” e di “Osservatorio immobiliare 2022 di Ravenna e provincia” come pure si sono acquisiti dal sito dell’Agenzia del Territorio, Quotazioni immobiliari OMI, 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 con ingresso indipendente e corte esclusiva, compreso due posto auto scoperti, posto in comune di Fusignano (RA), al civico n° 10/A e civico n° 10/B di via Pero. 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 99,81 moltiplicata per un valore monoparametrico unitario di circa € 950,00/mq si

ottenga il valore commerciale in libero mercato di € 94.820,00 per questo compendio immobiliare. A questo detto valore, vanno detratti complessivamente € 14.820,00 per obsolescenza tecnologica e vetustà impianti, modesta qualificazione energetica, spese accessorie insolute oltre alle necessarie opere di manutenzioni varie: a detto importo, ridotto come sopra detto, quindi ad € 80.000,00 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 € 12.000,00 ottenendo pertanto così il possibile valore ricercato corrispondente a € 68.000,00.

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 € 68.000,00 (euro sessantottomila/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, 27/09/2023

IL PERITO VALUTATORE

Geometra Rico Casadio



[Handwritten signature of Rico Casadio]