

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. *** **	
	በበጩ	N. 90/2023
	ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80	R.G. ESEC.
	Promosso da	<u>Udienza 10/04/2024</u>
	*** ** E PER ESSA QUALE MANDATARIA	<u>Ore 10.40</u>
	*** ** (C.F./P.IVA *** **)	
	contro	
	*** ** (C.F./P.IVA *** **)	
	በበጩ	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, Dott. *** **, con "DECRETO DI	
	FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART.569 C.P.C. nella procedura esecutiva	
	iscritta al R.G.Es. n. 90/2023 e contestuale Nomina dell'esperto stimatore e	
	Nomina del Custode Giudiziario" del 07/11/2023, notificato via PEC il	
	07/11/2023, veniva nominato lo scrivente Arch. *** ** con studio in *** ** Via	
	*** **, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di	
	Ravenna al n. *** ** ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto	
	Tribunale dal 21.12.2006 con il n. 64, quale "esperto per la valutazione di	
	stima dei beni pignorati".	
	Tenuto conto della modifica legislativa dell'Art.569 c.p.c. il giorno 08/11/2023,	
	lo scrivente ha provveduto all'invio con firma digitale presso la Cancelleria delle	
	Esecuzioni Immobiliari del "verbale di accettazione incarico e giuramento	
	dell'esperto" con il quale ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il	
	giuramento di rito.	
	Il Giudice dell'Esecuzione ha posto quindi allo scrivente i quesiti così come	

riportati nel suddetto “Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o 600

c.p.c. e contestuale Nomina dell'esperto stimatore e Nomina del Custode

Giudiziario”

Il Giudice dell'Esecuzione

FISSA

per l'audizione del debitore esecutato, delle altre parti, degli eventuali

comproprietari per gli incumbenti di cui all'art. 600 c.p.c. e dei creditori aventi

un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ad oggi non intervenuti e

per la conferma della nomina anticipata del Custode giudiziario in sostituzione

del debitore esecutato, l'udienza del **10/04/2023 ad ore 10:40.**

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), controllava ed aggiornava 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 20/12/2023 ore 14.45 il sopralluogo degli immobili, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI.

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di una porzione di fabbricato urbano costruito nel 1960 ovvero, un appartamento composto da quattro ambienti più un locale di servizio W.C., posto al quarto piano di un fabbricato condominiale di sei piani fuori terra oltre ad un garage pertinenziale al piano terra; sito nel Comune di Faenza, località "Centro Storico", via San Bernardo n. 1, interno 10. L'unità immobiliare oggetto di stima detiene inoltre il diritto alla comproprietà dell'area di sedime e delle parti e cose comuni del fabbricato di cui essa è parte, tra le quali: ingresso, scale, vano scale, centrale termica, locale pattume, lavanderia, terrazzo o lastrico solare, corridoi, vano ascensore. In merito ai millesimi lo scrivente ritiene doveroso fare una puntuale osservazione nel successivo capitolo: **"ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI"**.

Per quanto riguarda la consistenza commerciale necessaria a definire le valutazioni peritali, verificata la sostanziale corrispondenza tra la "superficie catastale totale" riportata nella visura catastale con quella rilevata sul posto in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ritiene di dover utilizzata quella lorda rilevata (arrotondata all'intero mq) completa di garage ad uso privato, ottenendo una superficie commerciale complessiva ragguagliata di **mq 90 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato, attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. RA, Foglio 148, Particella 308:

- **sub. 59**, Via San Bernardo n.1, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 13 mq,

Sup. catastale totale mq 16, rendita € 53.04.

- **sub. 60**, Via San Bernardo n.1, piano 4, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 5.0 vani,

Sup. catastale totale mq 80, rendita € 464.81.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta intestato a:

- ***** ****, c.f. ***** ****, nata a ***** **** XXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di

separazione dei beni.

L'area sulla quale insiste l'intero complesso immobiliare condominiale, è così

corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- C.T. del Comune di Faenza, Prov. di RA, Foglio 148, Particella 308, Ente

Urbano di mq 650.

Non esiste elaborato planimetrico dell'immobile.

Il bene oggetto di stima è un appartamento in condominio e confina con parti

comuni, muri perimetrali esterni lato Nord, Est, Ovest ed inoltre:

al piano dell'esecutato – *solo lato Sud* – parti comuni dell'edificio oltre ai sig.ri

***** ** e *** ****;

al piano sottostante all'esecutato – sig.ri ***** ** e *** ****;

al piano sovrastante all'esecutato – sig.ra ***** ****;

DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 1882/2023 notificato in data

14/07/2023 alla sig.ra ***** **** c.f. ***** **** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale

di RAVENNA-Territorio in data 04/08/2023 RPN 11433 RGN 15565 si rileva

che in comune di Faenza è stato pignorato il seguente bene in ditta alla sig.ra

***** **** c.f. ***** **** (come verificato dallo scrivente in Anagrafe Tributaria) nata in

***** **** (EE) il 01/01/1971:

porzione di fabbricato urbano in condominio sito in Faenza (RA) via San

Bernardo n.1, censito quanto al fabbricato e alle sue pertinenze, al Catasto

Fabbricati del Comune di Faenza (RA) D458:

- Foglio 148 particella 308 SUBALTERNO 60; piano 4, cat. A/2, classe 2, di
vani, rendita catastale € 464.81

- Foglio 148 particella 308 SUBALTERNO 59; piano T, cat. C/6, classe 2, di
mq 13, rendita catastale € 53.04

Provenienza: atto di compravendita a rogito del Dott. *** *** Notaio in Bologna

(BO) c.f. *** *** del 24/02/2005 rep.n.328546 racc.n.19424, trascritto a

Ravenna il 15/03/2005 RPN 3893 RGN 6300 da potere della sig.ra *** *** nata

a *** * [REDACTED] c.f. *** *** per la quota di 1/1 (BENE PERSONALE),

a favore di sig.ra *** *** c.f. *** *** nata a *** *** [REDACTED]

□ □ □ □ □

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

E QUANTO PIGNORATO

Nessuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

Si precisa che nella Relazione Notarile rilasciata dal dott. *** *** notaio in

Perugia (PG) non è stata riportata la storia catastale ventennale, in quanto gli

attuali mappali 308 subb. 59 e 60 derivano dal mappale 308 subb. 45+43 e 54

come da pratica docfa con frazionamento e fusione del 08/03/2004 Pratica

n.RA0043554 (n.9679.1/2004); a loro volta questi ultimi mappali sono stati

oggetto di variazione per modifica di identificativo del 01/03/2004 Pratica

n.RA0038372 (n. 8502.1/2004) ed erano già mappale 667 sub. 45+53+54. Il

mappale 667 sub. 53 e 54 erano già mappale 667 sub. 22 e 44 come da

pratica docfa per fusione e altre variazioni del 04/08/1989 (n. 1121/1989). Si

fa inoltre osservare che nell'atto di acquisto del Dott. *** ** Notai in Bologna (BO) c.f. *** ** del 24/02/2005 rep.n.328546/19424, trascritto a Ravenna il 15/03/2005 RPN 3893 RGN 6300 da potere della sig.ra *** ** è indicata come città natale della sig.ra *** ** la provincia di [REDACTED] mentre agli atti d'anagrafe risulta *** ** [REDACTED] il codice fiscale è verificato dallo scrivente in Anagrafe Tributaria risultando corretto.

ENDORR

PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale al momento di acquisto del bene, ecc.)

Il bene pignorato risulta attualmente essere intestato a:

- *** **, c.f. *** ** residente in *** ** [REDACTED] * *** che acquista il bene in regime di separazione dei beni. Come da certificato di Residenza e di Stato Civile del 18/01/2024 l'esecutata risulta di stato libero dalla data del 23/07/2021 per divorzio dal sig. *** **.

Il trasferimento dell'immobile che avverrà da soggetto privato: persona fisica, risulterà essere un'operazione fuori campo IVA e in tale circostanza sarà applicata l'imposta di registro oltre, ovviamente, ad imposta catastale e imposta ipotecaria.

Relativamente ad eventuali spese condominiali non pagate, come da comunicazione dall'amministratore di condominio sig. *** ** c.f. *** **, risultano **da pagare € 9'586.21** per l'esercizio ordinario consuntivo 2022/2023 (periodo 01/10/2022 – 30/09/2023) approvato con Assemblea Ordinaria del 05/12/2023; per l'esercizio ordinario preventivo 2023/2024 (periodo 01/10/2023 – 30/09/2024) sono approvati **in acconto € 236.00** (si allega il resoconto fornito dall'amministratore di condominio al sottoscritto).

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. att.ve C.C. fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12, salvo quanto qui indicato dallo scrivente di cui si terrà conto in sede di valutazione. Dal verbale assembleare del 05/12/2023 si rileva la decisione del Condominio di insinuarsi nel procedimento esecutivo in atto al fine di recuperare i crediti maturati pertanto si aggiorna la visura ipotecaria alla data del 01/02/2024.

□ □ □ □ □

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

In merito ai millesimi di proprietà sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, destinazione o titolo, l'atto di compravendita a rogito del Dott. *** *** Notaio in Bologna (BO) c.f. *** *** del 24/02/2005 Rep.n.328546 Racc.n.19424 trascritto a Ravenna il 15/03/2005 RPN 3893 RGN 6300 espressamente rimanda all'originario atto a rogito della Dott. *** *** Notaio in Ravenna (RA) del 30/03/1963 Rep.n.3042 Racc.n.1462. Lo scrivente rileva che l'appartamento *(ivi descritto di vani 10 dei quali 9 al quarto piano comprendendo l'ingresso, il bagno, la cucina e 1 vano al piano terreno)* in atto individuato catastalmente al "FOGLIO 148 Numero 308/44" interveniva in ragione di **38.50/1000** ed il garage in atto individuato catastalmente al "FOGLIO 148 Numero 308/22" interveniva in ragione di **5.00/1000** sulla comproprietà indivisa dell'area in cui sorge il fabbricato e quant'altro d'uso comune nelle porzioni di legge con gli altri proprietari dell'immobile su: ingresso, scale, vano scale, centrale termica, locale pattume, lavanderia, terrazzo o lastrico solare, corridoi, vano ascensore

e quant'altro distinto al "FOGLIO 148 Numero 308/3" (locale al piano sesto oggi accatastato come lavanderia).

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., modificato con Legge n. 132/2015, si precisa che, dalla visione delle formalità trascritte a nome dell'esecutato e dall'atto notarile di provenienza, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

ENDORR

PROVENIENZA DEI BENI

Anteriormente al ventennio, data di trascrizione del pignoramento 04/08/2023, l'immobile in oggetto era a pieno titolo della sig.ra *** ** o *** ** nata a *** ** c.f. *** ** pervenuto in proprietà in forza di titolo ultraventennale a rogito della Dott. *** ** Notaio in Ravenna (RA) del 30/03/1963 Rep.n.3042 Racc.n.1462 e trascritto a Ravenna il 02/05/1963 al n. 2287 di formalità da potere [REDACTED]

Con atto di compravendita a rogito del Dott. *** ** Notaio in Bologna (BO) c.f. *** ** del 24/02/2005 Rep.n.328546 Racc.n.19424 trascritto a Ravenna il 15/03/2005 RPN 3893 RGN 6300, la sig.ra *** ** c.f. *** ** [REDACTED] residente in *** ** [REDACTED], acquista

in regime di **SEPARAZIONE DEI BENI** la piena proprietà degli immobili siti in Faenza (RA) via San Bernardo n.1 catastalmente così descritti:

- foglio 148 particella 308 sub. 60; abitazione di tipo civile, cat. A/2 consistenza 5 vani
- foglio 148 particella 308 sub. 59; autorimessa, cat. C/6 consistenza 13 mq

da potere di sig.ra *** ** c.f. *** ** nata a *** **

*Nell'atto di acquisto del Dott. *** ** Notaio in Bologna (BO) c.f. *** ** del*

24/02/2005 rep.n.328546 racc.n.19424, trascritto a Ravenna il 15/03/2005

*RPN 3893 RGN 6300, lo scrivente, rileva che la sig.ra *** ** indicava come*

*città di nascita *** ** mentre agli atti d'anagrafe risulta *** ***

§§§§§

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/12/2023 alle ore 14.45

svolto come da allegato verbale in presenza del custode dell'immobile

pignorato, dott. *** **, l'immobile risultava occupato **senza titolo** dall'ex marito

dell'esecutata: sig. *** ** c.f. *** **

Come da allegato Certificato di Stato di Famiglia del 18/01/2024 la

popolazione residente in Faenza (RA) via san Bernardo n.1 risulta essere la

seguinte:

•

•

*** **

L'occupante, dichiarando di non aver titolo, è stato informato sul fatto che la

sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'esecuzione. Pertanto ai fini della

vendita il bene potrà considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento**.

§§§§§

PREGIUDIZIEVOLI COME DA ISPEZIONI IPOTECARIE

(a carico di parte esecutata e del dante causa, aggiornate al 01/02/2024)

ISCRIZIONE CONTRO

RPN 1313 e RGN 6301 del 15/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO con atto del Dott. *** *** Notaio in Bologna (BO) c.f. *** *** del
24/02/2005 rep.n.328547 racc.n.19425.

A FAVORE: *** *** con sede Bologna (BO) c.f. *** *** domicilio ipotecario San
Giovanni in Persiceto, *** ***

CONTRO: *** *** nata il [REDACTED] c.f. *** *** (*Debitore non*
*datore di ipoteca: sig. *** *** [REDACTED] ****)

GRAVA: piena proprietà immobile sito in Faenza (RA) via San Bernardo n.1
censito al C.F. di detto comune al:

Foglio 148, Particella 308, Subalterno 60 "abitazione A/2 consistenza 5 vani"

Foglio 148, Particella 308, Subalterno 59 "autorimessa C/6 consistenza mq
13"

□ □ □ □ □

TRASCRIZIONE CONTRO

RPN 11433 e RGN 15565 del 04/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A FAVORE: *** *** con sede a Roma (RM) c.f. *** ***

CONTRO: *** *** [REDACTED] c.f. *** ***

GRAVA: piena proprietà immobile sito in Faenza (RA) via San Bernardo n.1
censito al C.F. di detto comune al:

Foglio 148, Particella 308, Subalterno 60 "abitazione A/2 consistenza 5 vani"

Foglio 148, Particella 308, Subalterno 59 "autorimessa C/6 consistenza mq
13"

☞☞☞☞

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà oggetto di procedura è parte di un edificio condominiale composto da 27 unità residenziali disposte su sei piani. La costruzione dell'intero complesso risale al 1960. Dalla presa visione dei titoli autorizzativi effettuata presso l'archivio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza il 20/12/2023, il sottoscritto rinviene i seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza Edilizia *“per costruzione di fabbricato di civile abitazione”* n.307 del 22/09/1960 P.G. n. 8678 del 05/09/1960 intestata a *** **
- 2) Licenza Edilizia *“per costruzione di fabbricato di civile abitazione”* n.374 del 03/11/1960 P.G. n. 8678 del 29/10/1960 intestata a *** ** che sostituisce la precedente al punto 1) e che in copia si allega alla presente
- 3) Certificato di Abitabilità (con sopralluogo) P.G. n 14195 del 27/09/1962 intestato a *** ** e che in copia si allega alla presente
- 4) Concessione in sanatoria *“per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n.307 e n. 374 del 1960 per modifiche all'impianto planimetrico delle parti comuni del fabbricato e modifiche estetiche via San Bernardo 1-3”* n. 2769 del 15/10/1990 P.G. n. 3130/2742 del 31/05/1986 con allegata Abitabilità n. 2769 rilasciata in data 15/10/1990 intestata a *** **
- 5) Concessione in sanatoria *“per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n.307 e n. 374 del 1960 per modifiche all'impianto planimetrico dell'unità immobiliare via San Bernardo 1”* n. 2771 del 15/10/1990 P.G. n. 3130/2744 del 31/05/1986 con allegata Abitabilità n. 2771 rilasciata in data 15/10/1990 intestata a *** ** – contestualmente alla presente

pratica venivano presentate ulteriori 12 istanze con protocolli dal 2762

al 2775 per porzioni private. (Si veda la precisazione in calce)

6) Aderente allo stato di fatto attuale delle PARTI COMUNI dell'intero edificio condominiale si rileva essere la SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art.17 bis della L.R. 23/2004 per regolarizzazione di parti comuni del fabbricato "Condominio San Bernardo 1-3" protocollo n. 100714 del 13/12/2021 redatta da Geom. *** *** – P.zza *** *** in Faenza.

Dal confronto tra i documenti visionati in data 20/12/202 c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di Faenza, la rappresentazione grafica Catastale e lo stato di fatto dell'immobile, si precisa che all'interno della pratica edilizia n. 2771 del 15/10/1990 P.G. n. 3130/2744 del 31/05/1986 con allegata Abitabilità n. 2771 rilasciata in data 15/10/1990 si trova un elaborato grafico (ricavato da una vecchia planimetria catastale) non aderente allo stato di fatto dell'immobile.

All'interno dell'integrazione documentale presentata dal geom. *** *** Rif. Prot. Ed. 3131/2744, manca l'elaborato grafico disattendendo quanto dichiarato all'atto del deposito. Pertanto lo stato di fatto accertato dallo scrivente, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, **non è corrispondente** ai titoli edilizi summenzionati perché non si evince il frazionamento con stralcio di n.2 vani dall'originaria consistenza e la loro successiva fusione all'adiacente unità immobiliare mentre **è corrispondente** all'attuale stato di fatto la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio nel 2004. In merito, a seguito di accertamenti effettuati dallo scrivente in data 25/01/2024 con un Istruttore Tecnico Comunale, per la posizione in questione si dovrà provvedere alla presentazione di: CILA in Sanatoria ai sensi dell'Art.16 bis L.R. 23/2004

“Sanzioni per interventi di attività di edilizia libera” con importo ridotto della

sanzione non inferiore ad € 516.00 (c.4 bis) più diritti di segreteria comunali

(oggi pari ad € 50.00). Ai suddetti importi si dovrà aggiungere l’Onorario

Professionale per il rilievo con disbrigo pratica stimato dallo scrivente in €

2'000.00 (NB. aggiornamento catastale **non** sarà necessario perché

attualmente conforme). L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85,

nonché della L.R. n. 23/2004.

□ □ □ □ □

Per l’immobile oggetto di perizia non viene richiesto il CDU in quanto

l’alienazione non riguarda un terreno agricolo, né un lotto urbano di superficie

maggiore a mq 5'000 (ai sensi dell’art.30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380). Nel

caso specifico il CDU non è necessario, comunque potrà essere richiesto sulla

scorta della segnalazione del Custode Giudiziario.

Interrogando il Servizio Informatico Territoriale del Comune di Faenza,

l’immobile oggetto di valutazione risulta inserito nel territorio urbano del

comune di Faenza nel quale è possibile eseguire interventi edilizi previo rilascio

di titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2013 e s.m.i. ed in

riferimento alle **Norme COMUNALI di RUE** è sotteso a:

1) PERIMETRO CENTRO URBANO, Art. 2.3

2) DISCIPLINA DEI TESSUTI STORICI, Art. 5 – Centro Storico

3) CATEGORIA DI INTERVENTO, Art. 5 – Categoria di intervento:

Ristrutturazione Edilizia

4) CATEGORIA DI INTERVENTI SPAZI APERTI, Art. 5 – Centro Storico –

Articolo Art. 5.11 Obbiettivi di qualità Spazi Aperti; punto: Risanamento

Conservativo

5) DOTAZIONI TERRITORIALI E POLI FUNZIONALI, residenza e attività compatibili – articolo “residenza e attività compatibili” – punto “residenza e attività compatibili”

6) POLITICHE DI INTERVENTO, Art. 5 Centro Storico – Articolo Art. 5.9 Valori degli Edifici; punto: Edificio recente che non presenta elementi di particolare pregio.

∞∞∞∞

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua consistenza, allo scrivente non sembra opportuna, né giustificata, la vendita del cespite in più lotti e pertanto il bene sarà venduto in un **unico lotto**.

∞∞∞∞

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE: l'immobile oggetto di procedura risulta essere un appartamento posto al IV° Piano del condominio “VIA SAN BERNARDO 1-3” sito in Faenza Via San Bernardo. La zona è prossima al centro cittadino trovandosi tra il Ponte delle Grazie che attraversa il fiume Lamone e Piazza Martiri della Libertà a lato del centrale Corso Aurelio Saffi. Essendo a margine del fiume l'edificio condominiale è stato colpito dal recente allagamento per la sua porzione a piano terreno occupata da anditi comuni oltre al garage privato. L'ingresso servito da un corpo scale dotato di ascensore con fermate a tutti i piani dell'edificio è posto al civico n.1 in un tratto di via privata, privo di cancelli, a margine di via San Bernardo. La

porzione di proprietà oggetto di valutazione è posta sull'ala NORD-EST del

condominio ed i prospetti si affacciano con tre finestre sul cavedio interno, lato

OVEST, mentre n.1 finestra per ogni lato a NORD ed a EST. Si colloca al

PIANO QUARTO ed è individuata con l'interno n. 10. È comodamente

raggiungibile dal ballatoio della scala comune con fermata al piano

dell'ascensore. Internamente, l'appartamento si sviluppa a margine di un

corridoio centrale con forma ad "L" ed è composto da tre camere finestrate,

una cucina/pranzo con finestra ed un servizio igienico anch'esso con finestra.

Da sopralluogo effettuato le caratteristiche salienti sono puntualmente così

elencate:

STRUTTURA

- **Strutture Verticali:** in cemento armato.

- **Strutt. Orizz. (Solai):** in latero cemento.

- **Strutt. Copertura:** in parte piana racchiusa da guaine bituminose in parte pavimentata con tipologia così detta a "lastrico solare".

- **Strutt. Scale:** in cemento armato con finitura in marmo lucido più vano ascensore centrale.

- **FINITURE ESTERNE (per il piano della sola U.I. oggetto di perizia)**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate con pilasti e marcapiani evidenziati in falsopiano.

- **Pavimentazione terrazzi:** non sono presenti affacci su terrazzi.

- **Finestre e porte - finestre:** in legno di vecchia fattura, in parte vistosamente rovinati, con soprastante cassettoni porta rullo.

- **Oscuranti:** tapparella in plastica con sollevamento manuale mediante cintino.

- **Recinzioni:** su un solo lato del lotto di sedime condominiale è presente un

tratto in rete metallica su muretto di confine, presumibilmente in comunione

con la proprietà adiacente.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate.

- **Porte:** porte interne in legno smaltato con specchiatura centrale in vetro

satinato, alcuni rotti e malamente rabberciati (le porte separano tutti gli

ambienti dal corridoio tranne la cucina dove è presente il solo stipite,

anch'esso in legno).

- **Pavimentazione:** ceramica in alcuni vani; corridoio, cucina in marmo

lucidato in pezzatura regolare posata a correre; una camera in palladiana di

marmo forse a sottolineare un uso a soggiorno.

- **Cucina:** angolo cottura con gas.

- **Bagni:** n.1 con finestra e rivestimento ceramico alle pareti, dotato di

lavandino, doccia, vaso WC e bidè (quest'ultimo rotto) oltre a lavatrice.

- **IMPIANTI**

- **Elettrico:** sotto traccia con quadro sezionatore all'ingresso.

- **Termico:** con radiatori in nicchia alimentati da acqua calda prodotta nella

centrale termica condominiale del tipo a gasolio. Nel W.C. è presente uno

scalda acqua a gas del tipo sospeso con staffe a parete per il quale si allega

certificato di corretta installazione.

- **Acqua:** fornitura da unico contatore condominiale.

- **Citofonico:** si

- **TV:** si

- **Allarme:** no

- **Altri:** non si sono rilevati impianti di condizionamento.

- **ACCESSORI**

- **Garage:** è presente ed utilizzato come uno sgombraroba, si è visionato ma non si è potuto effettuare un puntuale rilievo perché era inaccessibile a causa del deposito di numerose suppellettili – si allegano le fotografie.

- **Posto auto:** no

- **Appartamento condominiale:** no

- **Locale Centrale Termica comune al Piano Terra:** si

- **Locale Lavanderia:** si, ad uso comune posto al VI° Piano con affaccio sulla porzione di terrazzo comune.

CONSIDERAZIONI GENERALI: l'appartamento è da manutenzione; i materiali e le finiture sono datate e di qualità scarsa, presentano molte rotture, alcune non ripristinabili ed ha infissi da sostituire. Una stanza è rovinata da un'infiltrazione d'acqua proveniente dal piano sovrastante. Dall'occupante non si è avuto modo di capire se questo danneggiamento sia stata denunciato al Condominio. Gli impianti presenti sono funzionanti ma dalle delibere assembleari, che si allegano, risultano essere programmate modifiche radicali dei servizi comuni di riscaldamento, pertanto è presumibile sia necessario affrontare anche un puntuale adeguamento impiantistico all'interno della proprietà privata. I beni mobili, ovvero gli arredi presenti nell'appartamento, non sono oggetto di procedura e non sono valutati. Gli anditi comuni dell'edificio sono in mediocre stato manutentivo, necessitano di evidenti ripristini ed imbiancature oltre all'aggiustaggio dell'impianto ascensore che presenta una cabina severamente danneggiata. Per l'anno in corso il condominio delibera tra le spese da sostenere: l'adozione/noleggio di una

cisterna del gasolio da riscaldamento provvisoria, in sostituzione dell'esistente

rovinata dall'alluvione, oltre alla progettazione di una nuova centrale termica da

dotare di un bruciatore a gas (compenso del tecnico già pattuito e deliberato).

Per quanto menzionato, lo scrivente ritiene corretto allegare alla presente il

verbale assembleare del 05/12/2023 con tutti i provvedimenti manutentivi

deliberati.

In merito ai millesimi che regolano le quote di comproprietà delle parti comuni

lo scrivente rileva che nell'atto a rogito della Dott. *** *** Notaio in Ravenna

(RA) del 30/03/1963 Rep.n.3042 Racc.n.1462 l'appartamento era descritto di

vani 10 dei quali 9 al quarto piano, comprendendo l'ingresso, il bagno, la

cucina e 1 vano al piano terreno. Con pratica in sanatoria n. 2771 del

15/10/1990 P.G. n. 3130/2744 del 31/05/1986 si riduceva la consistenza a

vani 5 e per gli attuali millesimi pari a 27.50/1000 per l'appartamento e

6.00/1000 per il garage lo scrivente non trova titolo o delibera assembleare.

L'apposita tabella affissa all'ingresso del condominio indica come

amministratore in carica il sig. *** ***, con studio in Faenza (RA) via *** ***.

ENDORR

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del bene viene dedotta attraverso al rilievo

effettuato dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data

20/12/2023 allegando qui il puntuale libretto delle misure che così si sviluppa:

• **INGRESSO / CORRIDOIO** MI $(1.35 \times 3.40) + (1.05 \times 7.95) = \mathbf{MQ 12.95}$

• **ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA** MI $(5.50 \times 2.43) / 2 + (6.01 \times 1.03) / 2 + (2.70 \times 0.92) / 2 + (2.60 \times 1.15) = \mathbf{MQ14.09}$

• **W.C.** MI $(1.35 \times 3.30) = \mathbf{MQ 4.46}$

• VANO 1 camera MI (4.00 x 3.30) =	MQ13.20
• VANO 2 camera MI (3.65 x 3.30) =	MQ12.05
• <u>VANO 3 camera MI ((2.45 x 2.89) x 3.44) / 2 =</u>	<u>MQ 2.18</u>
• TOTALE netto	MQ68.82
• GARAGE MQ 16.00 (verificato attraverso gli elaborati catastali)	

□ □ □ □ □ □

AI FINI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE, LA
SUA CONSISTENZA LORDA RAGGUAGLIATA AL VALORE UNITARIO VIENE
COSI STIMATA:

Superficie lorda calpestabile	MQ 77.50
<u>Garage al 75%</u>	<u>MQ 12.00</u>
TOTALE SUP. DI CALCOLO arrotondata all'intero	MQ 90,00

XXXXXXXX

VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare descritta, si ritiene di applicare quello **"sintetico – comparativo"**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,

- dotazione di servizi comuni,

- appetibilità,

- alienazione di immobili similari.

□ □ □ □ □ □

FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed Operatori Immobiliari locali, dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate interrogato per l'anno 2023 (ultima disponibile) relativamente alla Fascia "FAENZA Centrale / Centro Storico", le analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da "Osservatorio Immobiliare Ravenna e Provincia" edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare", ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sarebbe di 1'150,00 €/mq per la sua consistenza commerciale ragguagliata come da precedente punto e pertanto:

Sup. di Calcolo Mq 90.00 x €/mq 1'150,00 = € 103'500.00

TOTALE in tondo € 100'000 (centomila/00)

□ □ □ □ □ □

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

In occasione delle operazioni peritali si è potuto verificare lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima e sommariamente anche del contesto immobiliare all'interno del quale è inserito che nel suo insieme risulta poco

appetibile per un evidente stato di degrado. Inoltre dalle informazioni dedotte

dall'ultimo verbale risultano deliberati dal condominio costosi interventi

manutentivi necessari per l'aggiornamento tecnologico della centrale termica

comune trasformandone l'esistente bruciatore a gasolio in uno più moderno a

gas. Inoltre è condivisa la necessità di effettuare la manutenzione

dell'ascensore danneggiato (presumibilmente a causa l'alluvione che ha colpito

Faenza nel Maggio 2023). Pertanto, in considerazione della vetustà

dell'appartamento; del contesto condominiale in cui è inserito; della posizione a

rischio alluvione (aspetto sensibile tenuto in considerazione nelle attuali

trattative di compravendita); delle quote condominiali stimate come "arretrati a

carico dell'aggiudicatario" ed infine per le spese necessarie alla

regolarizzazione relativa alla mancata corrispondenza urbanistica

dell'appartamento, si ritiene detrarre al valore sopra determinato un importo

forfettario pari ad € 30'000.00 portando il **valore dell'immobile in tondo ad €**

70'000,00 (settantamila/00)

- Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere

un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per

immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di

diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si applica al valore di

mercato sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della vendita

giudiziarla, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida

alienazione, determinando il **valore base d'asta in tondo in:**

€ 63'000,00 (sessantatremila/00).

888888

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo

possibile.

Cervia li 02/02/2024

Arch. *** **

(firmato digitalmente)

ALLEGATI

- 1) Verifiche Preliminari del Fascicolo
- 2) Relazione di Stima
- 3) Relazione di Stima ANONIMA - INTERNET
- 4) Allegato "A"
- 5) Stralcio di RUE – Comune di Faenza
- 6) Stralcio di MAPPA Catastale
- 7) Visura storica Foglio 148 Part. 308 SUB. 60 "appartamento"; Visura storica Foglio 148 Part. 308 SUB. 59 "rimessa" – doc. unico
- 8) Planimetria catastale SUB. 60 "appartamento"
- 9) Planimetria catastale SUB. 59 "rimessa"
- 10) Certificato di Residenza e Stato Civile sig.ra *** **
- 11) Certificato Popolazione Residente in Via San Bernardo n.1
- 12) Ispezione Ipotecaria sig.ra *** **
- 13) Atto di Compravendita rep. 328546/19424
- 14) Ipoteca rep. 328547/19425
- 15) Pignoramento rep.1882/2023
- 16) Rogito Dott. *** ** del 30/03/1963 Rep.n.3042 Racc.n.1462
- 17) Planimetria Appartamento
- 18) Album Fotografico
- 19) Licenza Edilizia 307/1960
- 20) Licenza Edilizia 374/1960
- 21) Agibilità Edilizia 1962
- 22) Agibilità Condo Edilizio 2771/1990
- 23) Agibilità Condo Edilizio Condominiale 2771/1990

24) Protocollo Ultima Sanatoria Condominiale 2021

25) Regolamento di Condominio Contrattuale

26) Delibera assembleare di chiusura esercizio 2023