

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 94/2022 R.G.E.

Promosso da:

_____ (C.F. _____)

contro

_____ (C.F. _____)

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

DI IMMOBILI SITI IN FAENZA, RAVENNA, CORSO DOMENICO BACCARINI N. 28

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust

Tel. 339 2676626

Mail: deboragiust@libero.it – PEC: debora.giust@archiworldpec.it

Ravenna, Maggio 2023

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 94/2022 R.G.E.

Promosso da:

_____ (C.F. _____)

contro

_____ (C.F. _____)

UDIENZA DEL 16/06/2023

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 04/01/2023 nominava la scrivente Arch. Debora Giust, con studio a Ravenna (RA), esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati, la quale provvedeva al giuramento in data 09/01/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e provvedeva a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegna all'esperta estimatrice i seguenti quesiti per provvedere:

- 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 già 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 difformità 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, nonché 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. Specifici 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 Il 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).

PREMESSA

A seguito del controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, la scrivente precisa che:

1. il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ventennale del Notaio Roberto Gualdrini di Faenza, resa il 15/09/2022 con riferimento a tutto il 12/07/2022 richiesta per l'esecutato _____ proprietario per la quota di 1/2 dei beni pignorati. Detta relazione risale fino all'atto di provenienza (successione) del 04/05/1970, trascritto in data antecedente venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento.
2. fra la documentazione agli atti non risulta che il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nella certificazione notarile sono comunque riportati i dati catastali dell'immobile pignorato.
3. per quanto riguarda lo stato civile e il regime patrimoniale, sono stati reperiti il *certificato contestuale di residenza, di stato famiglia e di stato civile* e *l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio* dai quali risulta che l'esecutato è sposato con _____ dal 29/12/1962 e che, con dichiarazione resa dal coniuge _____ in data 08/09/1977, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Ravenna anno 1977 parte II serie C n.292, è stata manifestata volontà contraria alla comunione legale dei beni ai sensi del 1° comma dell'articolo 228 della legge 19 maggio 1975 n.151. In ogni caso si precisa che i beni oggetto dell'esecuzione derivano da successione legittima devoluta per legge.

La scrivente, dunque, dopo aver effettuato in data 15/03/2023, in data 20/04/2023 ed in data 09/05/2023, i dovuti accertamenti e misurazioni in loco, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro, espone quanto segue, con specifico riferimento all'ordine dei quesiti ricevuti:

DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)

Con atto di pignoramento immobiliare del 21/06/2022, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna Rep.n. 1881/2022 trascritto a Ravenna in data 12/07/2022 ai numeri 15308 Reg. Gen., n. 10637 Reg. part. è stato pignorato a favore di _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ e contro _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, quanto segue:

- 1 proprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) di unità immobiliare sita in Faenza C.so Domenico Baccarini civico 28 censita al catasto fabbricati al F. 147 part. 42 sub. 2) piano S1-1 cat. A/4 cl. 4 vani 5,5 mq 138 R.C. Euro 397,67 (l'originaria nuda proprietà è divenuta piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto del 19/07/2021 in morte di _____);

- 2 proprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) di unità immobiliare sita in Faenza C.so Domenico Baccarini civico 28/A censita al catasto fabbricati al F. 147 part. 42 sub. 1) piano T, cat. C/1 (negozio) cl. 10 mq 72 R.C. Euro 2.227,38;

- 3 proprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) di unità immobiliare sita in Faenza C.so Domenico Baccarini civico 28 censita al catasto fabbricati al F. 147 part. 42 sub. 3) piano S1-1 cat. A/4 cl. 3 vani 3 mq 55 R.C. Euro 185,92;

- 4 proprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) di unità immobiliare sita in Faenza C.so Domenico Baccarini civico 28 censita al catasto fabbricati al F. 147 part. 42 sub. 4) piano S1-T-1-2 cat. A/4 cl. 4 vani 6,5 mq 154 R.C. Euro 469,98;

- 5 proprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) di unità immobiliare sita in Faenza C.so Domenico Baccarini civico 28 censita al catasto fabbricati al F. 147 part. 42 sub. 5) piano T cat. A/4 cl. 3 vani 3,5 R.C. Euro 216,91;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)

Gli immobili risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio di Ravenna, al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al :

- Foglio 147 part. 42 sub. 1) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano T, cat. C/1 (negozio) cl. 10 mq 72 R.C. Euro 2.227,38;

- Foglio 147 part. 42 sub. 2) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 4 vani 5,5 mq 138 R.C. Euro 397,67

- Foglio 147 part. 42 sub. 3) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 3 vani 3 mq 55 R.C. Euro 185,92;

- Foglio 147 part. 42 sub. 4) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-T-1-2 cat. A/4 cl. 4 vani 6,5 mq 154 R.C. Euro 469,98;

- Foglio 147 part. 42 sub. 5) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano T cat. A/4 cl. 3 vani 3,5 mq 56 R.C. Euro 216,91;

Insistono sulla particella identificata al catasto Terreni del Comune di Faenza al

- Foglio 147 part. 42 Qualità Ente Urbano 230 mq

I beni sono intestati a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/2

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6

CONFINI (Quesito n. 1)

Il compendio confina con:

- pubblica via, mappale 41, mappale 40, mappale 4, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Quesito n. 2)

I beni oggetto di stima sono costituiti da n. 5 unità immobiliari facenti parte di un edificio sito nel Comune di Faenza (RA), in Corso *Domenico Baccarini n. 28 e n. 28/A*, nel centro storico di Faenza, a circa 500 mt dalla piazza principale ed a circa 500 mt dalla stazione ferroviaria.

Descrizione e caratteristiche del fabbricato:

Il fabbricato risale agli anni Cinquanta, ha tre piani fuori terra, un piano interrato ed un sottotetto e si distribuisce attorno ad un cortile interno. L'immobile è dotato di due scale condominiali. L'ingresso avviene da Corso Baccarini: attraverso un portone in legno ed un androne comune si accede allo scalone condominiale, sul quale è installato un servoscala, che dà accesso a due appartamenti, uno al piano primo ed uno al piano secondo posti sul fronte del fabbricato e dal quale si scende anche al piano interrato. Dal cortile si accede anche ad un'altra scala condominiale che serve, oltre i sopracitati appartamenti, anche gli altri due, posti nella parte interna del fabbricato. Tale scala conduce fino alla copertura. Nel pianerottolo al piano secondo è presente un termosifone che, come riferito dalla sig.ra _____, non è più funzionante.

La prima scala, nei piani fuori terra, è rivestita in marmo ed illuminata da una grande finestra in ferro in parte apribile; l'altra scala, di forma elicoidale, è in cemento.

Al piano terra del compendio insistono il negozio (sub.1), le parti comuni (androne, cortile, scale) ed alcuni servizi dell'appartamento accatastato al sub.4.

Al primo piano ci sono due unità abitative (il sub. 2 ed il sub. 3); al secondo piano le altre due unità abitative (il sub. 4 ed il sub. 5); all'ultimo piano, accessibile solo dalla scala elicoidale attraverso una terrazza comune, si accede al sottotetto, solo in parte praticabile, di cui una porzione è accatastata congiuntamente all'appartamento sub. 4 ed una all'appartamento sub. 5.

Al piano interrato vi sono vari locali accatastati assieme agli appartamenti: si tratta di ambienti allo stato grezzo, che non sono pavimentati e le cui pareti non sono intonacate.

La struttura dell'edificio è presumibilmente in laterizio, i solai in laterocemento, la copertura ha struttura in legno e tavelloni con manto di copertura in coppi (il corpo scala in tegole) con lattonerie in lamiera verniciata.

La facciata principale su Corso Baccarini è rivestita al piano terra in pietra chiara (travertino o similare) e le finestre sono contornate da cornici della medesima pietra; la parte più alta dell'edificio è intonacata con una finitura in finto bugnato. Le facciate interne al cortile sono intonacate e tinteggiate.

In generale lo stato dell'edificio non è ottimale:

- sulla facciata in aderenza al fabbricato confinante è presente una fessura passante, che si può notare anche all'interno di uno degli appartamenti;
- al piano terra, le scale e l'androne presentano macchie di umidità di risalita;
- entrambe le scale hanno evidenti segni di umidità dovute ad infiltrazioni;
- nella cantina posta sotto l'androne comune nella parte verso il cortile è presente una grossa perdita d'acqua;
- le coperture ed il terrazzo presentano perdite in più punti;
- la pittura delle facciate che prospicienti il cortile presenta in molti punti esfoliazione.

Descrizione e caratteristiche delle unità immobiliari:

NEGOZIO (SUB. 1)

Il negozio (sub. 1) al piano terra è costituito da due ambienti principali, divisi da una parete in cartongesso e da un corridoio, e da un bagnetto sul retro (non evidenziati nella planimetria catastale). Le vetrine e l'accesso principale sono su Corso Baccarini; dal portone del civico 28, attraverso l'androne comune ed il cortile interno, si accede all'unità anche dal retro.

Il negozio presenta le seguenti caratteristiche:

- infissi delle vetrine in acciaio color antracite;
- porta di accesso dal retro in legno e vetro;
- pavimento in linoleum finto legno;
- bagno rivestito in ceramica di caratteristiche economiche e dotato di sanitari e rubinetterie di caratteristiche economiche;
- impianto di riscaldamento autonomo: la caldaia murale si trova nel disimpegno sul retro, i caloriferi dei locali di servizio sono in alluminio. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità). La canna fumaria in acciaio è esterna lungo la facciata fino al terrazzo di copertura;
- nel negozio è presente un sistema a split con unità esterna nel cortile;
- impianto elettrico sottotraccia. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità).

Secondo i rilievi effettuati, il negozio ha una superficie lorda di circa 83,2 mq (75 mq netti) ed i servizi di 13,8 mq, per un totale di 97,1 mq lordi e 90,2 mq commerciali.

L'altezza del negozio è di 3,35 mt.

Confina con parti comuni, la pubblica via ed un'altra unità immobiliare.

Considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione è sufficiente, anche se l'unità presenta caratteristiche e finiture di modesta qualità per quanto riguarda i servizi sul retro.
- Si vuole ribadire che il fabbricato di cui l'unità fa parte, come evidenziato nel paragrafo *Descrizione e caratteristiche del fabbricato*, abbisogna di importanti interventi di manutenzione sulle parti comuni.

APPARTAMENTO (SUB.2)

L'appartamento (sub. 2) al piano primo è rivolto verso Corso Baccarini; è costituito da una sala, una cucina abitabile, tre camere da letto, disimpegno, bagno e da un terrazzino su Corso Baccarini.

L'accesso avviene sia dallo scalone, sia dalla scala elicoidale attraverso la cucina.

Al piano interrato è presente una cantina.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncino d'ingresso principale in legno e vetro di buona fattura;
- porta d'ingresso secondaria semplice, in legno;
- infissi esterni in legno con vetro semplice;
- tapparelle delle camere in legno; tapparella della porta finestra che dà sul terrazzino in plastica;
- vetrata della sala in ferro;
- porte interne in legno tamburato e con specchiature in vetro smerigliato;
- pavimentazioni in piastrelle di graniglia di varie colorazioni;
- bagno finestrato rivestito in ceramica e dotato di sanitari, con vasca e doccia, e rubinetterie standard;
- impianto di riscaldamento autonomo: la caldaia, a terra, si trova nella cucina; i caloriferi sono in ghisa.

In alcune pareti sono presenti delle tubazioni che, come riferito dalla proprietà, pare siano abbandonate. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità dell'impianto alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità);

- boiler per l'acqua calda in bagno;
- impianto elettrico sottotraccia. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità).

La cantina al piano interrato è di forma allungata ed è al grezzo: le pareti ed il soffitto non sono intonacati e non è pavimentata. Una parte prosegue sotto corso Baccarini.

L'accesso avviene dallo scalone condominiale ed è chiusa da un cancelletto da cui è stato possibile visionare solo parte della cantina, senza peraltro potervi accedere.

Secondo i rilievi effettuati, l'appartamento ha una superficie lorda di circa 136,2 mq e la cantina di 37,2 mq, per un totale di 173,4 mq lordi e 141,3 mq commerciali.

Confina con parti comuni, la pubblica via ed ai lati con altre unità immobiliari.

Considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione è sufficiente, anche se l'appartamento presenta per lo più caratteristiche e finiture di modesta qualità. Necessiterebbe in generale di un intervento di manutenzione.
- Si vuole ribadire che il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, come evidenziato nel paragrafo *Descrizione e caratteristiche del fabbricato*, abbisogna di importanti interventi di manutenzione sulle parti comuni.

APPARTAMENTO (SUB.3)

L'appartamento (sub. 3) al piano primo è rivolto verso l'interno del cortile; è costituito da una sala con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno e bagno.

L'accesso avviene solo attraverso la scala elicoidale attraverso il cortile.

Al piano interrato è presente la cantina, a cui si accede attraverso l'altro scalone condominiale.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- porta d'ingresso in legno;
- infissi esterni in legno con vetro semplice e scuretti interni;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimento in stuoia di cocco;
- bagno finestrato rivestito in ceramica di caratteristiche economiche e dotato di sanitari (con doccia) e rubinetterie standard, di caratteristiche economiche;
- impianto di riscaldamento autonomo: la caldaia si trova nella cucina; i caloriferi sono in alluminio;
Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità dell'impianto alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità);
- impianto elettrico sottotraccia. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità).

La cantina al piano interrato si trova di fronte alla scala condominiale ed è al grezzo: le pareti ed il soffitto non sono intonacati e non è pavimentata; è chiusa da un cancelletto in legno.

Su di un lato è presente il sistema fognario condominiale.

Secondo i rilievi effettuati, l'appartamento ha una superficie lorda di circa 47,7 mq e la cantina di 32,8 mq, per un totale di 80,5 mq lordi e 54,2 mq commerciali.

Confina con parti comuni ed ai lati con altre unità immobiliari.

Considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione non è ottimale: si segnala un problema di infiltrazioni nel bagno. Il pavimento in graniglia è stato rivestito con stuoia di cocco perché probabilmente molto rovinato. L'appartamento presenta per lo più caratteristiche e finiture di modesta qualità. Necessiterebbe in generale di un intervento di manutenzione.
- Si vuole ribadire che il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, come evidenziato nel paragrafo *Descrizione e caratteristiche del fabbricato*, abbisogna di importanti interventi di manutenzione sulle parti comuni.

APPARTAMENTO (SUB.4)

L'appartamento (sub. 4) al piano secondo è rivolto verso Corso Baccarini; è costituito da una sala, una cucina abitabile, tre camere da letto, disimpegno, bagno e da un terrazzino su Corso Baccarini.

L'accesso avviene sia dallo scalone, sia dalla scala elicoidale attraverso la cucina.

Al piano terra sono presenti dei servizi, al piano interrato la cantina e, al piano sottotetto, una porzione calpestabile.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncino d'ingresso principale in legno e vetro di buona fattura;
 - porta d'ingresso secondaria semplice, in legno;
 - infissi esterni in legno con vetro semplice;
 - tapparelle delle camere in legno; tapparella della porta finestra che dà sul terrazzino in plastica;
 - vetrata della sala in ferro;
 - porte interne in legno tamburato e con specchiature in vetro smerigliato;
 - pavimentazioni in piastrelle di graniglia ed in gres;
 - bagno finestrato rivestito in marmo dotato di sanitari, con vasca e doccia, e rubinetterie standard;
- impianto di riscaldamento autonomo: la caldaia si trova nel bagno; i caloriferi sono in ghisa e/o in alluminio; è presente un ventilconvettore in sala; In alcune pareti sono presenti delle tubazioni che, come riferito dalla proprietà, pare siano abbandonate. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità dell'impianto alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità);

- è presente un sistema di condizionamento a split, la cui unità esterna è nel terrazzino comune della copertura.
- impianto elettrico sottotraccia. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità).

I servizi al piano terra sono costituiti da un locale, accatastato come magazzino, diviso in due stanze e da un antibagno chiuso da un infisso in alluminio da cui si accede ad un wc (porzione non evidenziata nelle planimetrie catastali).

Il bagno e l'antibagno sono rivestiti in ceramica di caratteristiche economiche e dotato di sanitari e rubinetterie di caratteristiche molto economiche;

Tali locali hanno un impianto di riscaldamento a sé stante: la caldaia si trova nell'antibagno e la canna fumaria dà direttamente sul cortile al piano terra; i caloriferi sono in alluminio; mentre magazzino è presente un sistema ad aria sempre collegato alla caldaia. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità dell'impianto alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità);

L'impianto elettrico nel magazzino è esterno; Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità).

La cantina al piano interrato è al grezzo: le pareti ed il soffitto non sono intonacati e non è pavimentata. Presenta una copertura voltata e l'accesso avviene dallo scalone condominiale.

Il sottotetto è al grezzo e solo in parte è praticabile.

Secondo i rilievi effettuati, l'appartamento ha una superficie lorda di circa 136,2 mq, la cantina di 69,4,5 mq, il magazzino ed i servizi al piano terra di 45,5 mq ed il sottotetto praticabile di 17,4 mq, per un totale di 268,5 mq lordi e 162,1 mq commerciali.

Confina con parti comuni, la pubblica via ed ai lati con altre unità immobiliari.

Considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente, anche se sarebbe comunque necessario un intervento di manutenzione, soprattutto per quanto riguarda gli infissi e la parte impiantistica. Si segnala che nella sala e nella camera è evidente il quadro fessurativo descritto nel paragrafo *Descrizione e caratteristiche del fabbricato*.
- Per i servizi al piano terra, invece, lo stato di manutenzione è scarso: richiederebbero in generale un intervento di manutenzione pesante.
- Si vuole ribadire che il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, come evidenziato nel paragrafo *Descrizione e caratteristiche del fabbricato*, abbisogna di importanti interventi di manutenzione sulle parti comuni.

APPARTAMENTO (SUB.5)

L'appartamento (sub. 5) al piano secondo è rivolto verso l'interno del cortile; è costituito da una sala con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno e bagno.

L'accesso avviene solo attraverso la scala elicoidale attraverso il cortile.

Al piano interrato è presente la cantina, a cui si accede attraverso l'altro scalone condominiale.

Al piano sottotetto una porzione calpestabile.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- porta d'ingresso in legno;
- infissi esterni in legno con vetro semplice e scuretti interni;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- bagno finestrato rivestito in ceramica di caratteristiche economiche e dotato di sanitari (con doccia) e rubinetterie standard, di caratteristiche economiche;
- impianto di riscaldamento autonomo: la caldaia si trova in bagno; i caloriferi sono in ghisa; è presente un termoarredo in bagno. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità dell'impianto alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità);
- impianto elettrico sottotraccia. Sarà onere del futuro acquirente eventualmente verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità).

La cantina al piano interrato è di forma allungata ed è al grezzo: le pareti ed il soffitto non sono intonacati e non è pavimentata; al momento del sopralluogo era presente una importante perdita di acqua e la cantina per buona parte era allagata.

L'accesso avviene dallo scalone condominiale.

Il sottotetto è al grezzo e solo una parte è praticabile.

Secondo i rilievi effettuati, l'appartamento ha una superficie lorda di circa 47,7 mq, la cantina di 27,8 mq ed il sottotetto praticabile di 17,2 mq, per un totale di 92,7 mq lordi e 56,7 mq commerciali.

Confina con parti comuni ed ai lati con altre unità immobiliari.

Considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione è sufficiente: i pavimenti ed i rivestimenti sono stati rifatti. Necessiterebbe comunque di un intervento di manutenzione, soprattutto per quanto riguarda gli infissi e la parte impiantistica. Si segnalano alcune fessure nel soffitto delle stanze e si ribadisce che, la cantina al momento del sopralluogo era allagata.
- Si vuole ribadire che il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, come evidenziato nel paragrafo *Descrizione e caratteristiche del fabbricato*, abbisogna di importanti interventi di manutenzione sulle parti comuni.

VENDITA SOGGETTA AD IVA (Quesito n. 2)

Trattandosi di immobili detenuti da un soggetto non possessore di partita IVA, la cessione non potrà essere soggetta ad IVA.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE inserisce il fabbricato all'interno del Centro storico (Art. 5 Norme di Attuazione); in particolare come Edificio recente che non presenta elementi di particolare pregio (Art. 5.9 Norme di Attuazione).

La categoria di intervento prevista è il risanamento conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni ammettendo parziali modifiche.

Il cortile interno è inserito fra spazi aperti, da sottoporre a risanamento conservativo, con l'obiettivo della loro valorizzazione mediante aree verdi/pavimentazioni, conservando gli elementi di valore originari (Art. 5.11 Norme di Attuazione).

L'edificio rientra fra le *zone ad alta potenzialità archeologica*

"Aree ad alta probabilità di inondazione" di cui rispettivamente agli artt. 16 del "Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio"

Per la tipologia di immobile in questione, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)

Esaminati gli atti depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza e presso l'Archivio di Stato di Faenza è emerso che il fabbricato è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

ricostruzione di fabbricato - protocollo 12438 del 1949: pratica che non più reperibile (si allega corrispondenza con l'Ufficio preposto dell'Archivio di Stato).

- Il sub.1 (negoziò), è stato oggetto delle seguenti richieste/autorizzazioni:

- pratica n. 307 del 1990 relativa alla richiesta di *realizzazione di un impianto igienico sanitario nel locale antistante il negozio adibito a ripostiglio e realizzazione di un ufficio nel locale antistante il negozio*;
 - autorizzazione n. 459 del 1990 per la sostituzione delle vetrine;
 - autorizzazione n. 1106 del 1991 per installazione di insegna;
 - autorizzazioni n. 1160 del 2005 e n. 1264 del 2007 per l'installazione di mezzi pubblicitari, nelle quali è riportata la planimetria dell'immobile;
 - autorizzazione n. 48502 del 2010 per l'installazione di mezzi pubblicitari
- Il sub. 2 (appartamento al primo piano), è stato oggetto delle seguenti pratica:
- Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 764 del 2003, per opere di manutenzione straordinaria del servizio igienico.

Non essendo più disponibile la pratica edilizia del progetto del 1949 e non essendoci altre pratiche edilizie depositate, se non le richieste di autorizzazione delle insegne del negozio e della manutenzione del solo bagno dell'appartamento al sub. 2, per la verifica della conformità urbanistico edilizia ci si è riferiti alle planimetrie catastali, precisando che quest'ultime risalgono al 1952 e sono disegnate a mano, con un grado di precisione approssimativo. Come anche riportato al successivo paragrafo *Dati catastali, planimetria ed eventuale accatastamento*, rispetto a quanto depositato al catasto, si segnalano di seguito alcune difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi, in particolare:

cortile/parti comuni:

- tra il corpo della scala elicoidale ed il negozio è ricavato un locale adibito a ripostiglio, chiuso da un serramento in legno ed una tettoia, in aggetto rispetto al fabbricato;

sub 1 – negozio

- sul retro è presente un bagno con disimpegno: nel 1990 è stata depositata in Comune la pratica n. 307 per *realizzazione di un impianto igienico sanitario nel locale antistante il negozio adibito a ripostiglio e realizzazione di un ufficio nel locale antistante il negozio*, nella quale però non sono allegati gli elaborati grafici. Con le autorizzazioni n. 1160 del 2005 e n. 1264 del 2007 per l'installazione di mezzi pubblicitari, è anche riportata la planimetria dell'immobile ed indicati tali servizi;
- il negozio è stato suddiviso con una parete in cartongesso;
- sono state tamponate e/o spostate alcune aperture;

sub 2 - appartamento al primo piano

- la cantina al piano interrato "prosegue" in parte sotto Corso Baccarini;
- alcune aperture e tramezzi dell'appartamento sono in posizione diversa;

- la suddivisione del bagno è stata autorizzata con la DIA 764 del 2003;

sub 3 – appartamento al primo piano:

- il muro fra il disimpegno ed il bagno ha un'inclinazione leggermente diversa

sub 4 - appartamento al secondo piano

- al piano terra, il "magazzino" è diviso da una parete in due locali;
- al piano terra a lato della scala elicoidale sono presenti un wc ed un disimpegno utilizzato come lavanderia, chiusi con un infisso in alluminio;
- la cantina al piano interrato presenta una nicchia;
- alcune aperture e tramezzi dell'appartamento sono in posizione diversa;

sub 5 – appartamento al secondo piano

- alcune aperture e tramezzi dell'appartamento sono in posizione diversa.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, si ritiene che tali interventi possano risalire al momento dell'edificazione del fabbricato, viste anche le finiture "datate", e quindi possano ragionevolmente rientrare fra le tolleranze costruttive.

A parere della scrivente rimane un dubbio circa la piccola porzione in aggetto (di circa 1 mt) al piano terra che potrebbe configurarsi come ampliamento volumetrico non previsto per la normativa edilizia del centro storico. Anche in questo caso, comunque, viste le finiture e la tipologia costruttiva, si ritiene ragionevole che possa risalire al momento dell'edificazione del fabbricato.

In ogni caso, si ritiene opportuno applicare una detrazione per l'eventuale regolarizzazione, e per l'aggiornamento della planimetria catastale, pari a € 15.000,00 per onorari, spese tecniche, diritti, oblazioni, costi di ripristino e regolarizzazione, da dividersi fra le unità.

Si ricorda che gli immobili saranno comunque venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che saranno oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

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 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, se non per l'indicazione del numero civico, posto che catastalmente risultano tutti al numero 28/A.

Al catasto il sub. 5 è erroneamente indicato al PT.

DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)

Le planimetrie catastali, in atti dal 24/03/1952, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate in data 25/01/2023 e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale". Relativamente alla conformità catastale degli immobili allo stato di fatto, si ribadisce l'esistenza delle difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi individuate al paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ", cui si rimanda.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente per garantire la piena conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale anche nell'ambito di eventuali presentazioni di pratiche edilizie.

In ogni caso le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate. Nelle planimetrie, seppur datate e disegnate a mano con un grado di definizione approssimativo, sono infatti individuate la destinazione d'uso dei locali, le pertinenze le aperture interne ed esterne, le altezze, il piano all'interno del fabbricato ed i confinanti; pertanto, non appare obbligatorio procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistono le suddette difformità.

PROPRIETÀ/INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti nn. 7 e 8)

Secondo quanto riportato nella documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali alla data del 09/03/2023:

- l'unità al Foglio 147 part. 42 **sub. 1)** C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano T, cat. C/1 (negozio) cl. 10 mq 72 R.C.

Euro 2.227,38; risulta intestata a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/2

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- l'unità al Foglio 147 part. 42 **sub. 2)** C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 4 vani 5,5 mq 138 R.C. Euro 397,67; risulta intestata a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
3/6

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- l'unità al Foglio 147 part. 42 **sub. 3)** C.so Domenico Baccharini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 3 vani 3 mq 55 R.C.
Euro 185,92; risulta intestata a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/2

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- l'unità al Foglio 147 part. 42 **sub. 4)** C.so Domenico Baccharini n. 28/A piano S1-T-1-2 cat. A/4 cl. 4 vani 6,5 mq 154
R.C. Euro 469,98; risulta intestata a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/2

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/6

- l'unità al Foglio 147 part. 42 **sub. 5)** C.so Domenico Baccharini n. 28/A piano T cat. A/4 cl. 3 vani 3,5 mq 56 R.C.
Euro 216,91; risulta intestata a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per
1/2

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6
- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6
- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6

Dalla certificazione notarile ventennale del Notaio Roberto Gualdrini di Faenza, resa il 15/09/2022 con riferimento a tutto il 12/07/2022, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 del sig. _____, come si evince dalla seguente cronistoria:

- successione legittima in morte di _____, nata a _____ il 29 _____, deceduta a _____ il _____, con denuncia di successione n.22 vol. 351 presentata all'ufficio del registro di Faenza e trascritta a Ravenna il 04/05/1970 all'art. 3474, con trascrizione di accettazione tacita di eredità effettuata presso i RR.II. di Ravenna l'8/4/1971 all'art. 2683 e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di _____ nato a _____ il _____, deceduto il _____

Fra gli atti che hanno interessato le particelle oggetto i pignoramento, si segnala altresì l'atto a rogito notaio Eligio Errani di Faenza in data 30/10/2002, Rep. 6514, trascritto a Ravenna il 16/11/2002 al n. 23137 Reg. Gen., n. 14666 Reg. Part., mediante il quale il sig. _____ costituiva a titolo gratuito il diritto di usufrutto vitalizio alla sig.ra _____, nata a _____ il _____ e successivo ricongiungimento di usufrutto del 19/07/2021 in morte della suddetta _____.

Quale atto di provenienza relativamente alle quote di proprietà dei Sig.ri _____, _____ e _____, comproprietari non esegutati, si può indicare l'atto di donazione a rogito notaio Eligio Errani di Faenza in data 30/10/2002, Rep. 6515, trascritto a Ravenna il 16/11/2002 al n. 23138 Reg. Gen., n. 14667 Reg. Part..

Si riportano in allegato la nota della denuncia di successione trascritta a Ravenna il 04/05/1970 all'art. 3474 e la nota dell'accettazione tacita di eredità trascritta a Ravenna il 08/04/1971 all'art. 2683.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E PIGNORAMENTO DI QUOTE (Quesito n. 7

Oggetto del pignoramento è la quota di 1/2 di ciascuna delle unità sopradescritte.

Le unità al *Foglio 147 part. 42 sub. 1 -2 - 3- 4 - 5*, infatti, risultano in comproprietà fra l'esecutato ed i figli e sono catastalmente intestate a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/2 (per il sub 2 è indicato per 3/6)

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6
- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6
- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, in proprietà per 1/6

A parere della scrivente, **non sussistono le condizioni per la divisione in natura delle singole unità immobiliari pignorate**, non risultando praticabile l'ipotesi di formare porzioni di valore corrispondente a ciascuna quota, senza ledere i diritti dei comproprietari.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 7 – n. 8)

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 26/04/2023, quale aggiornamento della certificazione notarile del Notaio Roberto Gualdrini di Faenza resa il 15/09/2022 con riferimento a tutto il 12/07/2022, gli immobili oggetto dell'esecuzione per la piena proprietà di 1/2 del sig. _____, nel ventennio hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 26/03/2014 - Registro Particolare 629 Registro Generale 4400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA - SEZ. DIST. DI FAENZA Repertorio 293/2013 del 13/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 319 Registro Generale 2027 Pubblico ufficiale SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. Repertorio 569 del 01/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE
- TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 10637 Registro Generale 15308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1881/2022 del 21/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Fermo restando ogni eventuale controllo e verifica a cura del Professionista Delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE del 26/03/2014 - Registro Particolare 629 Registro Generale 4400
- ISCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 319 Registro Generale 2027
- TRASCRIZIONE del 12/07/2022 - Registro Particolare 10637 Registro Generale 15308

La scrivente ha, inoltre, verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'esistenza di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti, anche relativamente alla quota di un mezzo degli immobili non oggetto di esecuzione. Dalle ispezioni svolte alla data del 26/04/2023 risulta che gli immobili di proprietà, nella misura di 1/6, del

sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, hanno formato oggetto della seguente formalità:

- ISCRIZIONE del 10/04/2012 - Registro Particolare 884 Registro Generale 5660 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 242/2011 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 8)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”.

In merito ad oneri di natura condominiale, si precisa che ad oggi non è stato nominato un amministratore. Come riferito dalla sig.ra _____, le spese relative alle parti comuni condominiali consistono in quelle per l'energia elettrica per l'illuminazione dell'ingresso, del disimpegno e dei due vani scala, che peraltro hanno un contatore dedicato, e quelle relative alla pulizia delle parti comuni.

L'energia elettrica delle cantine al piano interrato risulta essere collegata a più contatori, che non sembrano corrispondere alle unità abitative di pertinenza delle quali sono accatastate; l'impianto elettrico, peraltro, è particolarmente obsoleto e, nei conteggi di stima, si è tenuto conto dell'onere per la sua messa a norma e corretta divisione fra i veri appartamenti

È presente un unico contatore dell'acqua; le spese vengono divise in maniera forfettaria fra gli appartamenti.

Non si è, allo stato, a conoscenza dell'ammontare delle spese riferibili all'ultimo biennio e non sono state comunicate spese condominiali rimaste insolute.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)

Le spese condominiali relative all'energia elettrica delle parti comuni sono ad oggi gestite direttamente dai comproprietari ed ammontano a circa 375 euro annui.

Le spese fisse di gestione (eventuali IMU, TASI, TARI, ecc.) saranno da verificarsi a cura del futuro acquirente e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso e dalle sue condizioni soggettive.

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a titolo indicativo si precisa che:

- la superficie commerciale del negozio è stata computata al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito. Tenuto conto delle caratteristiche funzionali del bene, ai fini estimativi si è

valorizzata anche la superficie dei servizi sul retro, anche se non evidenziati nella planimetria catastale, ma considerando un congruo deprezzamento per la loro necessaria regolarizzazione;

- la superficie commerciale degli appartamenti è stata computata al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito.

	destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
NEGOZIO SUB. 1				
P.T.	negozio	83,2	100%	83,2
P.T.	servizi	13,8	50%	6,9
TOT negozio		97,1		90,2

	destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
APPARTAMENTO SUB.2				
P.P.	Appartamento	132,8	100%	132,8
P.P.	Balcone	3,4	30%	1,0
P.INT.	Cantina	27,2	20%	5,4
P.INT.	Cantina	10,0	20%	2,0
TOT appartamento sub.2		173,4		141,3

	destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
APPARTAMENTO SUB.3				
P.P.	Appartamento	47,7	100%	47,7
P.INT.	Cantina	32,8	20%	6,6
TOT appartamento sub.3		80,5		54,2

	destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
APPARTAMENTO SUB.4				
S.P.	Appartamento	132,8	100%	132,8
S.P.	Balcone	3,4	30%	1,0
P.T.	Magazzino	37,0	25%	9,2
P.T.	Servizi	8,6	20%	1,7
P.INT.	Cantina	69,4	20%	13,9
Sottotetto	Solaio praticabile >1,80mt	17,4	20%	3,5
TOT appartamento sub.4		268,5		162,1

	destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
APPARTAMENTO SUB.5				
P.P.	Appartamento	47,7	100%	47,7
P.INT.	Cantina	27,8	20%	5,6
Sottotetto	Solaio praticabile >1,80mt	17,2	20%	3,4
TOT appartamento sub.5		92,7		56,7

STIMA DEL BENE (Quesito n. 9)

Il fabbricato, secondo quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022 per il Comune di Faenza, si trova in fascia Centrale/CENTRO STORICO, codice di zona B2, Microzona 0, che riporta i seguenti i prezzi:

- dei negozi in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.200 / 2.000
- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq 950 / 1.300

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali della zona, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano pari a:

- prezzo unitario di mercato ad oggi NEGOZIO in zona centrale €/mq 1.600
- prezzo unitario di mercato ad oggi ABITAZIONI in zona centrale €/mq 1.200

DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)

Al valore così ottenuto si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi anche alla miglior prassi, oltre che al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione e catastale, stante le difformità rilevate rispetto alle pratiche catastali, si è valutato opportuno e sufficiente indicare forfettariamente un deprezzamento di 3.000 euro per ogni unità per le eventuali spese tecniche, i diritti e le eventuali oblazioni e/o sanzioni connesse alla presentazione delle pratiche edilizie/ catastali che si dovessero rendere necessarie e/o opportune.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti: si valuta forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento pari al 20% in ragione delle finiture, degli infissi ed in generale della vetustà anche degli impianti. Per il negozio sub. 1 si ritiene invece sufficiente un deprezzamento pari al 10%.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente, infine, alle eventuali spese condominiali insolute, non si opereranno specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi NEGOZIO SUB.1	90,16	1.600,00	144.256,00
TOT			144.256,00
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-3.000,00
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione (-10%)			-14.425,60
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			126.830,40
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15		-19.024,56
VALORE AD OGGI			107.805,84
arrotondato ad euro			108.000,00

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi APPARTAMENTO SUB.2	141,27	1.200,00	169.526,40
TOT			169.526,40
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-3.000,00
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione (-20%)			-33.905,28
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			132.621,12
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15		-19.893,17
VALORE AD OGGI			112.727,95
arrotondato ad euro			113.000,00

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi APPARTAMENTO SUB.3	54,23	1.200,00	65.080,80
TOT			65.080,80
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-3.000,00
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione (-20%)			-13.016,16

detrazione per lo stato di possesso		
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente		
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI		49.064,64
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15	-7.359,70
VALORE AD OGGI		41.704,94
arrotondato ad euro		42.000,00

	MQ	€/MQ	€
valore ad oggi APPARTAMENTO SUB.4	162,14	1.200,00	194.568,00
TOT			194.568,00
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-3.000,00
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione (-20%)			-38.913,60
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			152.654,40
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15		-22.898,16
VALORE AD OGGI			129.756,24
arrotondato ad euro			130.000,00

	MQ	€/MQ	€
valore ad oggi APPARTAMENTO SUB.5	56,68	1.200,00	68.011,20
TOT			68.011,20
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			-3.000,00
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione (-20%)			-13.602,24
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			51.408,96
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,15		-7.711,34
VALORE AD OGGI			43.697,62
arrotondato ad euro			44.000,00

FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n. 10)

A parere della scrivente, considerando che è stata pignorata la quota di proprietà indivisa di 1/2 di n. 5 unità immobiliari, che è la restante quota è suddivisa fra altri tre comproprietari per 1/6 ciascuno, che **non sussistono le condizioni per la divisione in natura delle singole unità immobiliari**, non risultando praticabile l'ipotesi di formare lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota senza ledere i diritti dei comproprietari, è opportuno, al fine di favorire

la vendita e per le ragioni esposte, la divisione in cinque lotti, senza la necessità di eseguire alcuna operazione preventiva, come in seguito distinti:

- LOTTO 1 NEGOZIO distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 1) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano T, cat. C/1 (negozio) cl. 10 mq 72 R.C. Euro 2.227,38;
- LOTTO 2 APPARTAMENTO distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 2) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 4 vani 5,5 mq 138 R.C. Euro 397,67
- LOTTO 3 APPARTAMENTO distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 3) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 3 vani 3 mq 55 R.C. Euro 185,92;
- LOTTO 4 APPARTAMENTO distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 4) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-T-1-2 cat. A/4 cl. 4 vani 6,5 mq 154 R.C. Euro 469,98;
- LOTTO 5 APPARTAMENTO distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 5) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano T cat. A/4 cl. 3 vani 3,5 mq 56 R.C. Euro 216,91;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)

Al momento dei sopralluoghi, alcuni degli immobili risultano occupati dai comproprietari ed in tutti sono presenti mobili ed effetti personali dei comproprietari.

Il sig. _____, esecutato, risulta residente assieme alla moglie nell'appartamento al secondo piano accatastato al sub 4. Si allega il *certificato contestuale di residenza, di stato famiglia e di stato civile*.

L'appartamento al primo piano accatastato al sub. 2 è abitato dal sig. _____.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro in data 26/01/2023, non sussistono comunque in essere contratti di locazione relativi agli immobili.

Alla sottoscritta è stato infine consegnato dalla sig.ra _____, un contratto di comodato d'uso gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate di Faenza il 18/06/2013 al n. 2003, senza determinazione di durata, fra _____, _____ e _____ (comodatario) in qualità di legale rappresentante della società _____. Si tratta, come noto, di un contratto che non può essere in nessun modo opposto alla procedura e/o ai futuri aggiudicatari.

Ai fini estimativi, si ritiene comunque l'immobile libero da vincoli contrattuali al decreto di trasferimento (ovvero da liberarsi rispetto a mobili ed effetti personali presenti all'interno degli immobili).

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)

Fermo restando ogni eventuale controllo e verifica a cura del professionista delegato, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Roberto Gualdrini di Faenza resa il 15/09/2022 con riferimento a tutto il 12/07/2022, il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Roberto Gualdrini di Faenza resa il 15/09/2022 con riferimento a tutto il 12/07/2022, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n. 12)

Non sussistono procedure espropriative per pubblica utilità dell'immobile in oggetto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA (Quesito n. 13)

Per la completa descrizione dell'immobile, si allega alla presente perizia la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo, la documentazione planimetria ed il rilievo planimetrico strumentale del compendio (ex art. 12, co. 1, DM 30/05/2002).

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA (Quesiti nn. 14, 15, 16)

La scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, dopo aver provveduto altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, come risulta dalla attestazione degli invii effettuati alle parti che si depositano in allegato.

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO 1 NEGOZIO	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), in Corso Domenico Baccarini n. 28/A, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 1) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano T, cat. C/1 (negozio) cl. 10 mq 72 R.C. Euro 2.227,38;	108.000 €
LOTTO 2 APPARTAMENTO AL P. PRIMO CON CANTINA	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), in Corso Domenico Baccarini n. 28, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 2) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 4 vani 5,5 mq 138 R.C. Euro 397,67	113.000 €
LOTTO 3 APPARTAMENTO AL P. PRIMO CON CANTINA	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), in Corso Domenico Baccarini n. 28, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 147 part. 42 sub. 3) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-1 cat. A/4 cl. 3 vani 3 mq 55 R.C. Euro 185,92;	42.000 €
LOTTO 4 APPARTAMENTO AL P. SECONDO CON CANTINA, SERVIZI AL P.T. E SOTTOTETTO	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), in Corso Domenico Baccarini n. 28, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza Foglio 147 part. 42 sub. 4) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano S1-T-1-2 cat. A/4 cl. 4 vani 6,5 mq 154 R.C. Euro 469,98;	130.000 €
LOTTO 5 APPARTAMENTO AL P. SECONDO CON CANTINA E SOTTOTETTO	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), in Corso Domenico Baccarini n. 28, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza Foglio 147 part. 42 sub. 5) C.so Domenico Baccarini n. 28/A piano T cat. A/4 cl. 3 vani 3,5 mq 56 R.C. Euro 216,91;	44.000 €

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

Ravenna, 15 Maggio 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Debora Giust

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Ispezione ipotecaria della trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale (per ognuno dei lotti)
4. Documentazione planimetrica (per ognuno dei lotti)
5. Documentazione fotografica (per ognuno dei lotti)
6. Atto di provenienza
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie (per ognuno dei lotti)
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa (per ognuno dei lotti)
10. Valori di riferimento
11. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
12. Documentazione anagrafica
13. Allegato "A"
14. Relazione anonima
15. Check list (art. 567 II co.c.p.c)
16. Identificativi catastali
17. Attestazioni degli invii effettuati alle parti

Sommario

PREMESSA	4
DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)	5
CONFINI (Quesito n. 1)	6
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Quesito n. 2)	6
Descrizione e caratteristiche del fabbricato:.....	6
Descrizione e caratteristiche delle unità immobiliari:	7
NEGOZIO (SUB. 1)	7
APPARTAMENTO (SUB.2).....	8
APPARTAMENTO (SUB.3).....	9
APPARTAMENTO (SUB.4).....	10
APPARTAMENTO (SUB.5).....	12
VENDITA SOGGETTA AD IVA (Quesito n. 2).....	13
DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5).....	13
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)	13
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6).....	15
DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)	16
PROPRIETÀ/INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti nn. 7 e 8)	16
NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E PIGNORAMENTO DI QUOTE (Quesito n. 7	18
ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 7 – n. 8)	19
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 8)	20
SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)	20
CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)	20
STIMA DEL BENE (Quesito n. 9).....	22
DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)	22
CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)	23
FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n. 10).....	24
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11).....	25

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)	26
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI	26
PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n. 12)	26
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA (Quesito n. 13).....	26
DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA (Quesiti nn. 14, 15, 16)	26
CONCLUSIONI.....	27
ALLEGATI.....	28