

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**All' illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
dott. Samuele Labanca**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N.R.G.E. 76/2023**

Promossa da: .....

Contro: .....

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**



Faenza, .....

<b>SOMMARIO</b>		
<b>1.</b>	<b>Accettazione incarico e giuramento del 12 dicembre 2023</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2.</b>	<b>Premessa</b>	<b>. 7</b>
<b>3.</b>	<b>Dati di pignoramento</b>	<b>. 8</b>
<b>4.</b>	<b>Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Fusignano, Comune di Fusignano, Ravenna, via Pero 2C, int. 11</b>	<b>. 9</b>
<b>4.1</b>	<b>Consistenza e ubicazione immobili</b>	<b>. 9</b>
<b>4.2</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>. 10</b>
<b>4.3</b>	<b>Proprietà</b>	<b>. 10</b>
<b>4.4</b>	<b>Confini</b>	<b>. 10</b>
<b>4.5</b>	<b>Situazione occupazionale</b>	<b>. 11</b>
<b>4.6</b>	<b>Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato</b>	<b>.11</b>
<b>4.7</b>	<b>Esistenza di parti comuni e/o servitu'</b>	<b>. 11</b>
<b>4.8</b>	<b>Stato civile esecutato al momento al momento dell' acquisizione del bene</b>	<b>. 11</b>
<b>4.9</b>	<b>Vincoli</b>	<b>. 11</b>
<b>4.10</b>	<b>Provenienza del bene</b>	<b>. 11</b>
<b>4.11</b>	<b>Atti pregiudizievoli</b>	<b>. 12</b>
<b>4.12</b>	<b>Regime fiscale</b>	<b>. 13</b>
<b>4.13</b>	<b>Indagine amministrativa</b>	<b>. 12</b>
<b>4.14</b>	<b>Gravami per censo, livello o uso civico</b>	<b>.13</b>
<b>4.15</b>	<b>Descrizione del bene</b>	<b>. 13</b>
<b>4.16</b>	<b>Consistenza commerciale</b>	<b>. 15</b>
<b>4.17</b>	<b>Opportunità di vendita in piu' lotti</b>	<b>. 15</b>
<b>4.18</b>	<b>Stima del bene</b>	<b>. 15</b>

## **1. ACCETTAZIONE INCARICO E PRESTATO GIURAMENTO DEL 12/12/2023**

Il giudice dell' esecuzione in oggetto, con 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 notificato a mezzo PEC il 12 dicembre 2023, in data 04 dicembre 2023 nominava lo scrivente ing. Andrea Alfieri, con studio in Faenza, via S. Martino 103/19, Consulente Tecnico di Ufficio, che accettava l' incarico e prestava il giuramento di rito attraverso l' invio telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 12 dicembre 2023, sottoscrivendo il dovuto verbale di accettazione.

Al tecnico stimatore, preliminarmente, è stato formulato il seguente:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

Oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. **Il sottoscritto tecnico stimatore precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato, art. 18 D.P.R. 115/2002, del 25 luglio 2023, a firma del Notaio dott. sa .....**)

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

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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. **Il sottoscritto tecnico estimatore precisa che la certificazione predetta riporta l'atto di acquisto originario con rogito notaio ..... di ..... in data 26 giugno 2002 rep. n. 35819 debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 16 luglio 2002 art. 9753, ".....", con sede in ....., cede a titolo di permuta alla società ".....", con sede in ....., la proprietà di un lotto di terreno edificabile privo di fabbricati distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano al Foglio 27 mappali 513-515-600-601 per una superficie complessiva di mq. 1695 ;**

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. **Il sottoscritto tecnico estimatore precisa che i dati catastali, attuali e storici, dell'immobile pignorato sono correttamente riportati nelle predetta certificazione.**

**In terzo luogo,** l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **Dall'atto di provenienza (con rogito notaio ..... in data 4 novembre 2015, rep. n. J 17597729308, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il giorno 1 dicembre 2015 art. 12123 - sono pervenute a ".....", con sede in ....., le unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 27 con il mappale 600 sub 10 e mappale 696 sub. 11 ) si evince che l'esecutata è una SRL.**

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo, lo scrivente esperto estimatore deve 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 effettuati 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, verificati 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, verificati, 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 allegghi 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 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo);

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari, dopo avere effettuato il dovuto accesso agli atti presso il SUE del Comune di Fusignano ed eseguito in loco, concertato con il nominato custode giudiziario (l' avv. ....), l' accesso ai locali per i dovuti accertamenti (avvenuto una prima volta, vana, il 24 gennaio 2023 e una seconda volta, il 14 febbraio 2024), espone quanto segue.

## **2. PREMESSA**

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare verrà preso in considerazione specificando:

- DATI PIGNORAMENTO (Quesito n. ro 1)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE (Quesito n. ro 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. ro 1 e 6)
- PROPRIETA' (Quesito n.ro 7 e 11)
- CONFINI (Quesito n. ro 1)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesiti n. ro 7 e 11)
- REGIME PATRIMONIALE (Quesiti n. ro 7 e 11)



- VINCOLI (Quesiti n. ri 8 e 9)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. ro 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. ri 8)
- REGIME FISCALE (Quesito n. ro 2)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito n. ro 4)
- DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n. ro 2 e 13)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI (Quesito n. ro 7)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. ro 9)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del piu' probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo SINTETICO-COMPARATIVO.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo in considerazione la vetustà, il tipo e le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza, in termini di superficie, dei beni.

### **3. DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2023, l' Avv. .... (c.f. ...., p.iva ..... ) procuratore giusta delega rilasciata in allegato al ricorso per decreto ingiuntivo dalla della Sig.ra ....., nata a ..... (..) il ..... e residente in ..... (....) Via ....., cod. fisc. ...., in qualità di amministratrice legale rappresentante del ..... sito in - ..... - ..... (....) Via ....., c.f. ...., agli effetti del presente atto elettivamente domiciliato presso il suo studio in ....., intende vengano assoggettati a pignoramento **la proprietà** sui seguenti beni immobili intestati a:

..... (cod. fisc. ....), sede di ....., titolare per la quota pari a **1/1 del diritto di piena proprietà**

**Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Fusignano, Comune di Fusignano, Ravenna, via Pero 2C, int. 11**

compendio immobiliare inserito in un complesso a destinazione residenziale, posto al piano primo con annesso posto auto esterno esclusivo, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al:

- Foglio 27, part. 600, sub. 10, piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; Rendita Catastale €. 511,29;



- Foglio 27, part. 696, sub. 11, piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq; Rendita Catastale €. 28,41;

#### **4. UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA, FUSIGNANO, COMUNE DI FUSIGNANO, RAVENNA, VIA PERO 2C, int. 11**

##### **4.1 - consistenza e ubicazione immobili (vedi anche p. to 4.14)**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un' appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato, sviluppato su tre livelli fuori terra, di complessivi 16 appartamenti: dalla via Pero una strada interna, in cui tra gli altri è presente il posto auto pertinenziale dell' oggetto della presente, conduce all' ingresso condominiale e dal vano scala (con ascensore) si raggiunge l' appartamento.

Nel suo complesso, l' immobile ha una forma pressoché regolare e appare uavere na strutturazione costruttiva, presumibilmente, del tipo a telai in calcestruzzo e tamponamenti in muratura di laterizio del tipo alveolare, solai interpiano in latero cemento, solaio di copertura, inclinato, del tipo sempre in latero cemento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato con chiusura di sicurezza, si entra direttamente nella sala/angolo cottura (con piccolo balcone); il disimpegno notte distribuisce alla due camere da letto (una delle due con un piccolo balcone), a un piccolo locale ripostiglio e ai due bagni (di cui uno cieco).

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre in telai di legno e vetro.

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri insegno a doghe verticali.

A livello generale, lo stato di conservazione è al limite della sufficienza: l' appartamento, in uno stato di abbandono, manifesta evidenti i segni dell' incuria e dell' assenza di qualsivoglia attività minima di manutenzione da diverso tempo; nel disimpegno notte sono visibili i segni di deterioramento dell' intonaco (lo scrivente ipotizza che questo si ascrivibile ha un problema di tenuta degli scarichi delle reti dei bagni) e sulla parete nord/est del bagno finestrato ci sono segni di ingressione di acqua. Le caratteristiche e le finiture sono comunque di carattere ordinario risalenti al periodo di costruzione (l' immobile è stato costruito ante primo settembre 1967).

**La superficie interna (ovvero calpestabile)** dei locali, così come desunta ed estrapolata dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi al SUE - Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Fusignano, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

**Sup. totale (locali a destinazione residenziale), mq. 80,22 circa; superficie dei due balconi, mq. 8,75 circa; posto auto scoperto, mq. 10,00 circa.**

Si rimanda all' uopo agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste.

#### **4.2 - identificazione catastale**

Attraverso la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato, art. 18 D.P.R. 115/2002, del 25 luglio 2023, a firma del Notaio dott. sa ....., nonché dalla Visura per Immobile dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 13/01/2024,

- ..... (cod. fisc. ....), sede di ....., risulta iscritta per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/11/2015 Pubblico Ufficiale ..... Sede ..... Repertorio n. 117597 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12123.1/2015 Reparto PI di RAVENNA in atti dal 01/12/2015

Del bene immobile seguenti

- Comune di Fusignano, Provincia di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 27, part. 600, sub. 10, VIA PERO (2C), piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; Superficie Catastale: Totale 96 mq., Totale escluso aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) 93 mq.; Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2004 Pratica n. RA0199577 in atti dal 29/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35055.1/2004);
- Comune di Fusignano, Provincia di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 27, part. 696, sub. 11, VIA PERO, piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq; Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2007 Pratica n. RA00094262 in atti dal 12/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4090.1/2007);

#### **4.3 - proprietà**

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 19 luglio 2023 (trascrizione del verbale di pignoramento) beni intestati a

- ..... (cod. fisc. ....), sede di ....., alla quale risulta iscritta la proprietà per 1/1

#### **4.4 - confini**

Dall' elaborato planimetrico catastale, con ragioni sub. 11, sub. 9, sub. 17 (parti comuni) e, piu' precisamente con: l'appartamento con ragioni ....., ragioni ....., e parti comuni e il posto auto scoperto con ragioni ....., ragioni ....., area di passaggio e manovra comune (se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.)

#### **4.5 - situazione occupazionale**

Alla data del sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in totale stato di abbandono

#### **4.6 - corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento.

#### **4.7 - esistenza di parti comuni e/o servitù**

Al compendio immobiliare in oggetto è ascritta la comproprietà, per quota millesimale, dei passaggi comuni, aree verdi, box contatori ovvero tutto quanto possa considerarsi comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Si intendono altresì costituite, anche ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile, tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura, di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi, nonché quelle nascenti dall'essere parte di un unico progetto planivolumetrico.

#### **4.8 - stato civile esecutato al momento dell'acquisizione del bene**

Secondo quanto riportato nell'Istanza di Vendita del 20 luglio 2023, nonché nell'atto di pignoramento immobiliare entrambi a firma dell'avvocato ....., procuratore giusta delega rilasciata in allegato al ricorso per decreto ingiuntivo dalla della Sig.ra ....., nata a ..... il ..... e residente in ..... Via ....., cod. fisc. ....., in qualità di amministratrice legale rappresentante del ..... sito in - ..... Via ....., c.f. ...., agli effetti del presente atto elettivamente domiciliato presso il suo studio in ....., ..... ha promosso la presente procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 76/2023 in seno alla quale la ....., interviene negli atti di cui quale proprietaria per la quota di 1/1.

#### **4.9 - vincoli**

Non vi sono vincoli apparenti.

#### **4.10 - provenienza del bene**

Attraverso la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato, art. 18 D.P.R. 115/2002, del 25 luglio 2023, a firma del Notaio dott. sa ....., in relazione all'ispezione ventennale, si rivelano le seguenti provenienze:

- con rogito notaio ..... di ..... in data 26 giugno 2002 rep. n. 35819 debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 16 luglio 2002 art. 9753, ".....", con sede in ....., cede a titolo di permuta alla società ".....", con sede in ....., la proprietà di un lotto di terreno edificabile privo di fabbricati distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano al Foglio 27 mappali 513-515-600-601 per una superficie complessiva di mq. 1695;

- a seguito edificazione, la società "....." vende a ....., nato a ..... il giorno ....., le unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 27, con il mappale 600 sub 10 e mappale 696 subb. 7, 24 et 11, con atto Notaio ..... di ....., in data 3 I luglio 2006 Rep. n. 44508/14166 debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 2 agosto 2006 aii. 12635 e successivo atto di rettifica (che solo riguarda l'immobile oggetto della presente relazione) medesimo notaio in data 23 gennaio 2007 rep. n. 45346/14799, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 25 gennaio 2007 art. 1549;
- ..... - **con rogito notaio ..... di ..... in data 4 novembre 2015, rep. n. J 17597729308, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il giorno 1 dicembre 2015 art. 12123 - ha venduto a ".....", con sede in ....., le unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 27 con il mappale 600 sub 10 e mappale 696 sub. 11.**

#### 4.11 - atti pregiudizievoli

Fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato, art. 18 DPR 115/2002, a firma del Notaio dott. sa ....., **nel ventennio in esame alla data del 19 luglio 2023**, il compendio immobiliare qui descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione di ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di piano di rientro in data 23 novembre 2018 art. 3747 a favore di ".....", con sede in ..... ;
- **iscrizione di ipoteca** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo in data 5 ottobre 2022 art. 4059 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma ;
- **trascrizione di Verbale di Pignoramento** in data 19 luglio 2023 art. 10296 a favore di ".....", con sede in Fusignano ;

#### 4.12 - regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

#### 4.13 - indagine amministrativa (licenze e idoneità)

Compiuto il dovuto accesso agli atti presso l'archivio dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) - Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Comune di Fusignano, di seguito i documenti e le licenze che riguardano il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale:

- **Concessione Edilizia del 12/07/2002, PE 5421/2002, prot. 5303 per costruzione di nuovo fabbricato residenziale di 12 alloggi, relativi servizi e tettoia di collegamento; oggetto di voltura del 12/07/2002, prot. 5303;**
- **Permesso di Costruire del 02/12/2003, PE 5812/2003, prot. 9795 per variante essenziale alla concessione di cui sopra (prot. 5303 del 12/07/2002) per la realizzazione di ulteriori quattro alloggi;**
- **Permesso di Costruire del 15/03/2004, PE 5851/2004, prot. 2853 per variante essenziale sempre alla concessione prot 5303 del 12/07/2002 per nuova costruzione di fabbricato a 16 alloggi e servizi (l' oggetto di variante è l' ampliamento dei soppalchi);**
- **Richiesta di autorizzazione di abitabilità/agibilità del 15/09/2005, PE 926/2005, prot. 10198 (attestata per silenzio-assenso) ;**

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 Ravenna, sulla base della documentazione raccolta, si ritiene di considerare come stato autorizzato quanto desumibile dai grafici allegati alla variante n. 5851/2004 - prot.2853.

#### **4.14 - Gravami per censo, livello od uso civico**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella a certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato, art. 18 DPR 115/2002, a firma del Notaio dott. sa ....., redatta su incarico del precedente, nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita con rogito notaio ..... di ..... in data 4 novembre 2015, rep. n. J 17597729308, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il giorno 1 dicembre 2015 art. 12123), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultassero gravati da tali pesi.

#### **4.15 - descrizione del bene (vedi anche p. to 4.1) Caratteristiche estrinseche ed intrinseche**

Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un' appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato, sviluppato su tre livelli fuori terra, di complessivi 16 appartamenti: dalla via Pero una strada interna, in cui tra gli altri è presente il posto auto pertinenziale dell' oggetto della presente, conduce all' ingresso condominiale e dal vano scala (con ascensore) si raggiunge l' appartamento.

Nel suo complesso, l' immobile ha una forma pressoché regolare e appare uavere na strutturazione costruttiva, presumibilmente, del tipo a telai in calcestruzzo e tamponamenti in muratura di laterizio del tipo alveolare, solai interpiano in latero cemento, solaio di copertura, inclinato, del tipo sempre in latero cemento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta del tipo blindato con chiusura di sicurezza, si entra direttamente nella sala/angolo cottura (con piccolo balcone); il disimpegno notte distribuisce alla due camere da letto (una delle due con un piccolo balcone), a un piccolo locale ripostiglio e ai due bagni (di cui uno cieco).

Tutti i locali ricevono luce naturale attraverso porte finestre e finestre in telai di legno e vetro.

Per tutti i serramenti di cui sopra, il sistema di oscuramento è costituito da scuri insegno a doghe verticali.

A livello generale, lo stato di conservazione è al limite della sufficienza: l' appartamento, in uno stato di abbandono, manifesta evidenti i segni dell' incuria e dell' assenza di qualsivoglia attività minima di manutenzione da diverso tempo; nel disimpegno notte sono visibili i segni di deterioramento dell' intonaco (lo scrivente ipotizza che questo si ascrivibile ha un problema di tenuta degli scarichi delle reti dei bagni) e sulla parete nord/est del bagno finestrato ci sono segni di ingressione di acqua. Le caratteristiche e le finiture sono comunque di carattere ordinario risalenti al periodo di costruzione (l' immobile è stato costruito ante primo settembre 1967).

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è del tipo blindato, con controtelaio in acciaio zincato, anta apribile realizzata con telaio in acciaio plastificato e doppia lamiera di acciaio, serratura con piu' punti di chiusura, con spioncino, con limitatore di apertura, mezza maniglia interna, pomolo sterno e con finiture dei pannelli interno ed esterno in legno (quello esterno è del tipo in MDF );
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta costituiti da controtelai in lamiera zincata, da telai e imbotti in legno, e vetri a camera d'aria; questi serramenti sono completi di idonea ferramenta e dotati di maniglie/martelline con finitura tipo alluminio brunito; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in legno a doghe verticali, cerniere di ancoraggio, ferramenta e appositi fermi per il bloccaggio in apertura e chiusura;
- Le porte interne sono del tipo in legno tamburato con impiallacciatura in noce Tanganika con finitura noce , complete di cerniere con finitura ottone lucido, di serratura e di maniglie con rosette con finitura tipo ottone lucido;
- Le murature interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i soffitti sono in latero cemento;
- La pavimentazione interna di tutti i locali è del tipo in ceramica gress, 30/33 X 30/33, posato in diagonale con fuga; la parete tecnica della cucina è rivestita con piastrelle di gress formato 20 X 20 (con effetto "finto" 10 X 10) accostato; i pavimenti dei locali bagni sono anch' essi in ceramica gress, posati in diagonale e i loro rivestimenti sono anch' essi di ceramica/gress, formato quadrato, posati orizzontali, o anche dritti, accostati (e con parti di colore abbinati ai rispettivi pavimenti); il battiscopa, per tutte le pareti non rivestite dei locali su descritti è in legno ramino tinto, abbinato alle porte, senza piedino;
- Le soglie e le banchine sono in pietra naturale;

- Il terrazzo esterno è pavimentato in mattonelle di grès antigelivo, posati in diritto, a correre; il battiscopa è anch' esso in gress abbinato al pavimento; i parapetti sono costituiti da barriera in ferro verniciato a disegno semplice;
- I bagni sono dotati di lavabi con colonna, bidet e vasi igienici in ceramica smaltata colore bianco, posati a terra; i piatti doccia, in ceramica, sono dotati di mix doccia a incasso, asta saliscendi e telefono con cordone spiralato; la cassetta dei vasi igienici è del tipo esterna, a zaino, con possibilità di scarico normale/ridotto; tutti i miscelatori sono del tipo monoforo, cromati con scarico automatico; nel disimpegno al piano terra è collocata la lavatrice e la caldaia;
- Il sistema di riscaldamento è garantito da una caldaia del tipo rapida, stagna e da radiatori in acciaio verniciato a colonne ed elementi, tipo marca Israp, mod. TESI;
- L' appartamento è dotato di impianto elettrico con comandi della serie civile, interruttori e prese, con placche in tecnopolimero, impianto citofonino e quadro salvavita;

#### 4.16 - consistenza commerciale

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

**Sup. totale (locali a destinazione residenziale), mq. 80,22 circa; superficie dei due balconi, mq. 8,75 circa; posto auto scoperto, mq. 10,00 circa.**

- Superficie piano interrato: mq. 73,86, circa, conteggiato al 50%: **36,92 mq. circa;**
- Superficie piano terra/rialzato: **mq. 73,86**, circa (conteggiato al 100%);
- Superficie piano primo/sottotetto, considerando la sola superficie computabile quale SU: **12,15 mq. circa**

TOTALE (parziale locali a destinazione residenziale, conteggiati al 100%): **mq. 80,22**

- Balconcini: 8,75 mq. circa; conteggiato al 50%: **4,38 mq;**
- Posto auto esterno, pertinenziale: conteggiato al 50%: **5,00 mq;**

Alle superfici di cui sopra, va aggiunta anche la "quota" parte di aree condominiali, perciò

**Sommano complessivamente: mq. 96,00 circa**

#### 4.17 - opportunità di vendita in piu' lotti

A parere dello scrivente, non risulta praticabile suddividere il compendio

#### 4.18 - stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il piu' probabile valore



commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, secondo semestre 2023, Comune di Fusignano, fascia/zona Centrale/ CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO, codice zona B1, microzona catastale 0;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

### **Valore immobiliare calcolato**

Per la **tipologia di "abitazioni di tipo economico" della zona**, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato MIN/MAX da €/mq. 800,00, a €/mq. 1.050,00; nel fatto di specie, **lo scrivente ritiene congruo (considerata, oltre lo stato di conservazione, anche la localizzazione su cui sorge l'immobile) partire dal valore di €/mq. 900,00** (diconsi euro novecentocinquanta/00), perciò, complessivamente **€. 86.400,00 (diconsi euro ottantaseimilaquattrocento/50)**

**Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni** (l' immobile si presenta in uno stato conservativo al limite della sufficienza, con caratteristiche di finitura ordinarie e in linea con il periodo di costruzione, ma con evidenze di ammaloramenti, a parti di intonaco e tinta in fase di distacco a causa di fenomeni di umidità di risalita: perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale pari al **10%**)

**€. 8.640,00 (diconsi euro ottomilaseicentoquaranta/00)**

**RESTANO: €. 77.760,00 (diconsi euro settantasettemilasettecentosessanta/00)**

**Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale:** compiuto il dovuto accesso agli atti e dalle verifiche in loco, lo scrivente non ha rilevato difformità palesi dal punto di vista catastale e edilizio: tuttavia, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si raccomanda ogni ulteriore 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, per confermarne le conformità predette; in forza di quanto ciò predetto, si applicherà comunque un "minus" di **€. 2.000,00**

**€. 2.000,00 (diconsi euro duemila/00)**

**RESTANO: €. 75.760,00 (diconsi euro settantacinquemilasettecentosessanta/00)**

**Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (0,0 %)**

**€. 00,00 (diconsi euro zero/00)**

**RESTANO: €. 75.760,00 (diconsi euro settantacinquemilasettecentosessanta/00)**

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (10 %)**

**€. 7.576,00 (diconsi euro settemilacinquecentosettantasei/00)**

**RESTANO: €. 68.184,00 (diconsi euro sessantottomilacentottantaquattro/00)**

**Detrazione per spese condominiali insolute; dalla nota ricevuta dall'Amministratore di Condominio Studio SACI snc, via Amendola 47, Lugo (RA), risultano inadempite le spese consuntive per l'esercizio 22/23 pari a €. 1.127,35 e spese preventive esercizio 23/24 pari a €. 710,44, perciò un totale di**

**€. 1.837,79 (diconsi euro milleottocentotrentasette/79)**

**RESTANO: €. 66.346,21 (diconsi euro sessantaseimilatrecentoquarantasei/21)**

**Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando**

**€. 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00)**

Nella fiducia di aver svolto appieno l'incarico affidato, lo scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento fosse necessario.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d' Ufficio  
ing. Andrea Alfieri  
(firmato digitalmente)