

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. [REDACTED]

* * *

N. 68/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promossa da:

Udienza 07/02/2024

PROCEDENTE:

Ore 10.20

[REDACTED]; elettivamente

domiciliata in Ravenna,

[REDACTED] del foro di Ravenna; rappresentata e difesa per

delega in calce all'atto di precetto notificato in data 30/01-11/02/2023, dall'avv. [REDACTED]

Indirizzi a cui si chiede che vengano inviate le comunicazioni: fax [REDACTED] P.E.C.

Contro

ESECUTATO:

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. [REDACTED], con decreto in data

19/09/2023 ed invio PEC del 20/09/2023, nominava la scrivente [REDACTED]

[REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio, il

quale provvedeva al giuramento di rito e a dare conferma di accettazione, dichiarando

inoltre l'inesistenza di situazioni di incompatibilità, in data 21/09/2023 tramite trasmissione

alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari della suddetta, mediante procedura telematica.

Al C.T.U. viene conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto riportati, redigendo

perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

“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 creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in

riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

a) 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;

b) 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.

Nulla da precisare.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in

riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

c) 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.

La certificazione risale sino all'atto di compravendita del 21/12/1988 autenticato dal Notaio [REDACTED] in Faenza (RA) numero 14819/8278 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 20/01/1988 ai numeri 1103/784 dalla società [REDACTED]; pertanto antecedente almeno i venti anni la trascrizione del pignoramento del 21/06/2023.

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 creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico ma dopo verifica presso l'Agenzia del Territorio, posso precisare che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, corrispondono con quelli che sono stati indicati nella certificazione notarile (si vedano le visure catastali allegate).

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

- Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e

fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il

certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con

indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di

comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario,

l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

- Risulta un deposito da parte del creditore procedente di un certificato di stato civile

dell'esecutato, in verifica anche lo scrivente ha provveduto a richiederlo direttamente

all'Ufficio Anagrafe del Comune di Faenza che ha rilasciato un certificato contestuale di

residenza, di stato di famiglia, di stato civile, di cittadinanza e anagrafico di nascita; nonché

risultando l'esecutato coniugato in separazione giudiziale dei beni, anche un estratto per

riassunto dell'atto di matrimonio (si veda allegati).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente

all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove

opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo,

previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con

allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche

oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare

sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere

la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio

delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la

dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli

estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza

di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive**

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

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

obblazioni 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. Specifichi l'importo

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica

che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n.1)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n.1)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n.6 e 13)
- CONFINI (Quesito n.1)
- PROPRIETÀ (Quesito n.7)

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n.6)
- FORMALITA', VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito 8)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n.9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n.11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n.6)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n.4)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n.7)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n.8)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n.6 e 7)
- REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA (Quesito n.2)
- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOB. (Quesito n.3)
- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA' (Quesiti n.4)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n.11)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE (Quesito n.13)
- DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n.9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n.9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n.4 e 9)

○ CONTEGGI DI STIMA (Quesito n.9)

○ NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n.7)

○ DIVISIBILITA' (Quesito n.7)

○ DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Quesito n.2 e 14)

○ VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n.11)

○ FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n.1 e 10)

○ ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n.12)

○ DEPOSITO TELEMATICO ED INVIO COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN
FORMA ANONIMA (Quesito n.15 e 16)

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco il giorno **13 novembre 2023** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza, l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto di seguito.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale.

L'esecuzione in oggetto coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 1 **lotto unico**.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 21/06/2023,

n.12063 del registro generale e n.8743 del registro particolare, con rep. n° 1116 del

19/05/2023, è stata pignorata la piena proprietà di 1/1, sul seguente bene immobile, a

favore di [REDACTED], contro

[REDACTED]

- Terreno posto in Comune di Faenza (RA), di proprietà 1/1 di Lama Massimo, distinto al

Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- foglio 101, particella 40, superficie mq.1480, qualità SEMINATIVO cl.2, Reddito

Dominicale 14,90 euro Reddito Agrario 11,85 euro.

Il bene pignorato consiste con quanto presente agli atti dell'originale del certificato notarile

ai sensi dell'art.567, comma 2, del c.p.c. del Tribunale di Ravenna, redatto a firma notaio

[REDACTED]

e depositato in Cancelleria in data 05/07/2023 da parte attrice.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Terreni del Comune di Faenza, bene intestato a:

[REDACTED]

Foglio 101:

o particella 40, superficie mq.1480, qualità SEMINATIVO cl.2, Reddito Dominicale

14,90 euro - Reddito Agrario 11,85 euro.

Si allegano inoltre la visura catastale, l'estratto di mappa, in verifica alla storia catastale

della particella oggetto di esecuzione. (Vedasi allegati).

* * *

CONFINI

Il lotto confina con la strada Via Antonio dal Prato e Via Augusto Murri sui due lati perimetrali esterni nord e ovest, con il mappale 45 di proprietà ragioni Domeniconi sul lato sud perimetrale interno, con il mappale 41 di proprietà ragioni Metalmeccanica C.L.V. S.R.L. sull'ulteriore lato est perimetrale interno, salvo altri.

Come da estratto di mappa catastale acquisito in data 21/09/2023.

* * *

PROPRIETÀ

proprietario per l'intera quota; come desunto dall'atto di compravendita del 21/12/1988 a rogito notaio [REDACTED] numero 14819/8278 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ravenna in data 20/01/1989 ai numeri 1103/784.

Di seguito si riporta quanto estratto dal suddetto atto di compravendita:

"... I coniugi [REDACTED] dichiarano sotto la loro responsabilità di essere fra loro coniugati in forza di matrimonio celebrato in Faenza il 15 settembre 1985 e di essere in regime di comunione legale ai sensi di legge..."

"... Il sig. [REDACTED] dichiara che i beni da esso acquistati col presente contratto di compravendita servono all'esercizio della di lui professione di artigiano e sono da lui acquistati ai fini dell'esercizio della detta di lui professione di artigiano e pertanto ai sensi della lettera d) dell'articolo 179 del C.C. i beni medesimi non costituiscono oggetto della comunione e quindi sono di esclusiva spettanza di esso [REDACTED]..."

"... La coniuge del signor [REDACTED], signora [REDACTED] prende atto di quanto sopra e conferma ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'articolo 179 del C.C. che i

beni col presente atto acquistati dal signor [REDACTED], in quanto servono

all'esercizio della di lui professione di artigiano restano esclusi dalla comunione e quindi

sono di esclusiva spettanza di esso [REDACTED]....”

(Vedasi l'atto di compravendita del 1988 in allegato)

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

Dagli accertamenti eseguiti, risulta corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

(Si vedano allegate alla presente, estratto di mappa e visure catastali per la rispondenza di cui sopra.)

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' - FORMALITA', VINCOLI E

ONERI (anche di natura condominiale)

Viene riportato quanto citato nell'atto di provenienza di compravendita dell'immobile, del 21/12/1988 a rogito notaio [REDACTED] numero 14819/8278 di repertorio: (vedi atto allegato).

“... Il presente contratto si vuole dalle parti fatto ed accettato ai seguenti patti e condizioni:

1) Col trasferimento nella Parte compratrice del relativo pieno ed assoluto dominio e possesso e con la garanzia della Parte venditrice dall'evizione a norma di legge.

2) Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano, a corpo e non a misura e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono, impianti tutti di ragione padronale e con i patti, convenzioni e servitù di cui all'atto autenticato nelle firme a ministero [REDACTED] in data 5

giugno 1987 repertorio n.13648 fascicolo 7636 registrato a Faenza il 24/06/1987 al n. 8

mod. II, serie V, trascritto a Ravenna il 01/07/1987 art.5151, e in esso atto citati e

richiamati, patti, convenzioni e servitù che la parte compratrice dichiara di conoscere e di

accettare in quanto riguardano i beni oggetto del presente contratto.”

* * *

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Non essendo in Condominio, non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica sul lotto in oggetto, si riassume di seguito

quanto riportato sulla Certificazione di Destinazione Urbanistica richiesta dalla

scrivente e rilasciata dall'Ufficio di Piano – Servizio Urbanistica del Settore Territorio

in data 03/10/2023 – rif. prot. in arrivo n.96926/23 del 28/09/2023.

In merito al mappale 40 al foglio 101, l'area è identificata negli strumenti urbanistici del

Comune di Faenza come segue:

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) – APPROVATO:

Art. 2.3 – Perimetro del centro urbano

Art. 1 0 – Ambito misto di riqualificazione

Il suddetto mappale è altresì interessato dai seguenti elaborati di RUE:

Tav. P.3 – Tavole di Progetto (Scala 1:5000) – Tavola 7.3

Tav. C.1 – Relazione illustrativa

Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 7

Il mappale di cui sopra è anche interessato dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla

lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).

L'elaborato "Tav. C.2 – Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli"

costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in

sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e

Provincia.

(Si allega per intero la certificazione di destinazione urbanistica).

* * *

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella

certificazione notarile, il diritto del debitore esecutato era di proprietà e non derivanti da

censo, livello od uso civico ed i beni non risultavano gravati da tali pesi.

* * *

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

L'immobile oggetto di stima risulta essere censito al Catasto Terreni secondo gli

identificativi sopra riportati e come da visura catastale ed estratto di mappa allegati.

Si precisa che nella visura catastale non compare la titolarità sull'immobile, ma la

dicitura "diritto di: da verificare". Da prevedere, con apposita istanza direttamente

all'Agenzia del Territorio, l'aggiornamento dei dati meccanografici in relazione

all'inserimento della quota di proprietà 1/1 sulla base della titolarità come desunta

dall'atto di compravendita del 21/12/1988 a rogito

numero 14819/8278 di repertorio.

* * *

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali.

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto del bene, per quanto riportato nell'atto di compravendita del 1988, si desume che il sig. [REDACTED] era coniugato con la sig.ra [REDACTED] in forza di matrimonio celebrato in Faenza il 15 settembre 1985 e di essere in regime di comunione legale ai sensi di legge.

Come già citato nel Capitolo "PROPRIETA" la compravendita di questo bene non costituiva oggetto di comunione ma era di esclusiva spettanza del Sig. [REDACTED].

Ad oggi, da una visura di verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Faenza, del 14/10/2023, risulta che con sentenza del Tribunale di Ravenna in data 28/06/2012 è stata definita la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 08/11/2022 [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Ravenna per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Al sig. [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 21 dicembre 1988 rep.n.14819/8278, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 20 gennaio 1989 ai numeri 1103/784 dalla società [REDACTED]. Come più completamente descritto anche al capitolo precedente "*proprietà*".

(Si rimanda al certificato notarile, all'elenco delle formalità e all'atto di compravendita, in allegato alla presente)

* * *

foglio 101, particella 40, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3-) Ipoteca a concessione amministrativa/ riscossione avente ruolo e avviso di addebito

esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 12/07/2022,
Reg.Gen.n.15455 – Reg.Part.n.2835; per euro 307.282,22 di cui per capitale euro
153.641,11.

A favore:

Contro:

Gravante sull'unità negoziale in oggetto, distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al

foglio 101, particella 40, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONI CONTRO**

4-) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Ravenna in
data 21/06/2023, Reg.Gen.n.12063 - Reg.Part.n.8743.

A favore:

Contro:

Gravante sull'unità negoziale in oggetto, distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al

foglio 101, particella 40, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(Si rimanda al certificato notarile e all'elenco delle formalità con le relative note in
dettaglio, in allegato alla presente)

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante nel più prossimo titolo di acquisto, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

* * *

REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA

La vendita del bene sarà soggetta alla imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi. (oltre alle imposte catastali ed ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

* * *

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOBILE

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA'

- Come precedentemente argomentato, il bene pignorato consiste in un terreno, nella fattispecie edificabile.

- Da ricerche svolte dalla scrivente, presso l'archivio informatico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza è emerso che sul bene in oggetto fu **presentata:**

- nel 2007 istanza di permesso di costruire al prot.n.1090 del 07/11/2007 con relativo permesso di costruire n.91 rilasciato 01/07/2008 a nome XXXXXXXXXX, per la "costruzione di un capannone ad uso deposito con annessa residenza".

Seguirono:

- Comunicazione di inizio lavori datata 28/06/2009 con data di inizio dichiarata al 30/06/2009;

- Verbale di sopralluogo per accertamento inizio lavori autorizzati del 03/08/2009;

- Rinuncia all'incarico del tecnico progettista architettonico / CSP e CSE comunicata al Comune di Faenza il 13/04/2010 al P.G.n.14179/10 e relativa comunicazione da parte

del Comune stesso per la sospensione del cantiere in attesa di nuova nomina di professionista e D.L. e fino a tale nomina, vi era il divieto a proseguire le opere edilizie.

Dalle verifiche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, risulta non essere mai stato nominato un altro Direttore dei Lavori, non sono mai state presentate varianti, né fine lavori, né richieste di agibilità.

Tale concessione pertanto, deve ritenersi ad oggi decaduta, sia per l'assenza di nomina di un nuovo tecnico, sia per la mancata realizzazione ed ultimazione dei lavori nei tempi previsti dalla legge, ovvero 3 anni dal rilascio della concessione edilizia che ne prevedeva la scadenza entro luglio del 2011.

Ad oggi, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, ho potuto constatare che sul lotto di terreno in oggetto è presente una platea in c.a ma nessun manufatto in elevazione che rispecchi l'oggetto della concessione richiesta.

Per procedere si rende necessario presentare la domanda di un nuovo permesso di costruire, correlato di tutti i nuovi progetti richiesti, verifica vincoli, nulla osta ed adempimenti vari, rispettando le norme di RUE attuali e gli indici edificatori.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 13/11/2023 alla presenza del custode giudiziario [REDACTED] ed alla mia in qualità di C.T.U., ho potuto constatare che trattasi di un terreno edificabile delimitato da recinzione.

Vista la natura dell'immobile, lo stesso si ritiene libero al decreto di trasferimento.

(Si veda in allegato il verbale di primo accesso).

* * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI

La documentazione fotografica viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione

dell'immobile.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà su di un lotto di terreno edificabile (*ambito misto di riqualificazione*) di mq.1480 catastali, posto nella zona artigianale/industriale Boaria a nord-ovest del Comune di Faenza (RA), in angolo con la Via Antonio dal Prato e Via Augusto Murri con accesso diretto dalla stessa.

Alla data del sopralluogo il lotto risultava in stato manutentato e non di completo abbandono, adibito a verde con alberature e piante da orto; delimitato perimetralmente da una recinzione a tratti precaria costituita in parte da rete metallica e paletti in ferro, pannelli di rete elettrosaldata e lastre di cemento prefabbricate.

Al suo interno si rileva la presenza di un baraccamento da cantiere con materiali in deposito e rifiuti lignei e altro, sparsi qua e là. Al centro una platea in c.a. con ferri di armatura in elevazione quale richiamo dei pilastri che sarebbero dovuti essere stati realizzati, il tutto a predisporre il proseguo per una costruzione mai realizzata.

Infatti, come già citato in precedenza dalle ricerche svolte, è emerso che sull'immobile in oggetto fu **presentata nel 2007 al Comune di Faenza, istanza di permesso di costruire prot.n.1090 del 07/11/2007 a nome [REDACTED], per la costruzione di un capannone ad uso deposito con annessa residenza;** ma la costruzione non ebbe mai seguito se non solo per la realizzazione della platea di fondazione in calcestruzzo.

Si ritiene tale concessione, oggi decaduta per mancata realizzazione ed ultimazione dei lavori nei tempi previsti dalla legge, ovvero 3 anni dal rilascio della concessione edilizia che ne prevedeva la scadenza nel luglio del 2011.

Ai fini della stima del bene, si ritiene di computare il valore del terreno edificabile deprezzato dei costi di pulizia dello stesso e di demolizione del manufatto esistente.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie del bene in oggetto, identificato da un lotto di terreno edificabile, map.40, è:

catastalmente pari a: mq. 1.480

* * *

STIMA DEL BENE

Come già menzionato ai capitoli precedenti, trattasi di piena proprietà:

su di un lotto di terreno edificabile (*ambito misto di riqualificazione*), con sovrastante

baraccamento e manufatto attualmente allo stato incompiuto, realizzato limitatamente alla

platea di fondazione in c.a. posto nella zona artigianale/industriale Boaria a nord-ovest del

Comune di Faenza (RA), in angolo con la Via Antonio dal Prato e Via Augusto Murri con

accesso diretto dalla stessa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della natura del bene e dello stato di fatto in

cui si trova, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato**

a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi

di **bene oggetto di Procedura Esecutiva**.

In particolare, per la determinazione del valore del bene, lo scrivente terrà in considerazione

che trattasi di terreno edificabile (*ambito misto di riqualificazione*), quantificandone un

valore di stima medio **pari ad €/mq.150,00**.

Si ritiene che il manufatto in c.a. insistente su di esso così come trovasi allo stato di fatto, il

baraccamento ed i materiali in deposito, non possano rappresentare un incremento di valore

e pertanto dal valore di stima finale verrà detratto il costo previsto per la demolizione e/o

ripristino del lotto al suo stato origine.

Valore terreno edificabile (*ambito misto di riqualificazione*):

€/mq. 150,00 x mq. 1480,00 = €. 222.000,00

* * *

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'Art.568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile/terreno edificabile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di non dovere applicare alcun detrazione sul valore.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, non si applicano detrazioni sul valore, tuttavia **sono stati calcolati oneri per riportare il lotto di terreno allo stato origine**, con la demolizione del manufatto/platea in calcestruzzo, smaltimento macerie e rifiuti alla discarica autorizzata pari ad €. - 15.000,00

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonchè anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore.**

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento il valore di mercato pari a

€/mq.150,00 per TERRENO EDIFICABILE (*ambito misto di riqualificazione*).

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

- Valore terreno edificabile (*ambito misto di riqualificazione*)

€/mq. 150,00 x mq. 1480,00 = €. 222.000,00

- 3) detrazione oneri per **riportare il lotto di terreno allo stato origine,**

con la demolizione del manufatto/platea in calcestruzzo, smaltimento macerie

e rifiuti alla discarica autorizzata pari ad €. - 15.000,00

restano €. 207.000,00

-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché

alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile 0% €. 0,00

restano €. 207.000,00

-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici

non eliminabili, -5% €. - 10.350,00

restano €. 196.650,00

-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità

di vendita del bene -10% €. - 9.832,50

restano €. 186.817,50

- Valore da inserire nel bando €. **187.000,00**

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

* * *

NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non ci sono comproprietari non eseguiti.

* * *

DIVISIBILITA'

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

* * *

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di mq.1480 catastali, posto nella zona artigianale/industriale Boaria a nord-ovest del Comune di Faenza (RA), in angolo con la Via Antonio dal Prato e Via Augusto Murri con accesso diretto dalla stessa.

La descrizione dell'immobile più completa è stata riportata nei capitoli precedenti:

– Immobile sito in Comune di Faenza (RA), censito al Catasto Terreni al foglio 101 particella 40, superficie mq.1480, qualità SEMINATIVO cl.2, Reddito Dominicale 14,90 euro Reddito Agrario 11,85 euro.

* * *

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Non necessaria

* * *

FORMAZIONE IN LOTTI

In merito alla possibilità di formazione in lotti, si esclude tale in quanto il bene è unico.

* * *

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedura di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

* * *

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Comune di Faenza

(RA), in angolo con Via Antonio dal Prato e Via Augusto Murri – ovvero un terreno

edificabile, distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 101, Particella 40,

qualità seminativo cl. 2 Reddito Dominicale 14,90 euro Reddito Agrario 11,85 euro.

Pari a €. 187.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara

a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 14 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di 1° accesso all'immobile del 13/11/2023
3. Documentazione catastale:
 - a) Visura storica per immobile Catasto Terreni
 - b) Estratto di mappa catastale – Catasto Terreni
4. Concessioni edilizie:
 - a) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 91 del 01/07/2008 al Prot.n.1090/07
 - b) COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI datata 28/06/2009 e relativo VERBALE del 03/08/09
 - c) COMUNICAZIONE DI RINUNCIA ALL'INCARICO PROFESSIONALE al P.G.n.14179/10 del 13/04/2010 e COMUNICAZIONE DI SOSPENSIONE CANTIERE
5. Certificati anagrafici:

a) Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, di stato civile, di

Cittadinanza, Anagrafico di nascita

b) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

6. Ispezioni ipotecarie: elenco formalità

7. Atto di compravendita: Rep.n.14819/8278 del 21 dicembre 1988 (notaio [REDACTED])

8. Certificazione notarile

9. Certificazione di destinazione urbanistica