

ARCH. SARA CASADIO

# TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE DR. PAOLO GILOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

**RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH. CASADIO SARA**



**Ravenna, 14/05/2019**



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DR. GILOTTA PAOLO**

\* \* \*

**N. /2017**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**



\* \* \*

Il Giudice dell' Esecuzione in oggetto, con decreto in data

nominava lo scrivente Arch. Sara Casadio con studio in Ravenna Via

Mazzini, 71 Tecnico d'Ufficio, che in data \_\_\_\_\_ accettava

l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili in oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compita rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivati in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino alla



individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedente al

ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa.

Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

4. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'articolo 567, comma 2, ultima parte c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

5. Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

6. Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;

7. Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo



all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8. Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativa, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato ex D-Lgs. 42/2004, nonché di vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli



condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato

11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;

12. Provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

13. Per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello



stesso, per i terreni verificati la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

14. In caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., previa



specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa

a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario,

all'accatastamento;

17. Segnali eventuali variazioni culturali o cambi d'uso;

18. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la

determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore pe

metro quadro e il valore complessivo ( tenendo conto anche dei

parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e

le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di

regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese

condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico

dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta

all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi

nella misura forfetaria predeterminata del 15% sul valore finale);

19. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il

nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili

siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione

possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione

economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre

uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al

valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere

eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con



previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondenti alle quote, provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

20. Evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco,,) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (esempio superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani;

21. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc;

22. Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

23. Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali,



autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24. Acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25. Segnalare al Custode di verificare presso la cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

26. Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

27. Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;

28. Provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una



copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originale di APE e CDU

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Faenza (Catasto Fabbricati e/o Terreni ) espone quanto segue:

\* \* \*

### **PREMESSA**

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIALI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE



- per la determinazione del valore commerciale dei beni , 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 presi 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.

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

\* \* \*

#### DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. non è completa, manca planimetria catastale la visura e l'elaborato planimetrico.

\* \* \*

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il  
al numero reg. gen e reg part notificato in data  
con la quale è stata pignorata la quota di 1/2 dei seguenti beni immobili a  
favore di:

è in  
Faenza, CF/P.IVA con legale rappresentate/presidente il  
Sig. elettivamente domiciliato  
presso lo studio dell'



Contro

**Proprietà per 1/2**

nato a \_\_\_\_\_ (RA) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

, deceduto in data \_\_\_\_\_ ed era residente a \_\_\_\_\_

Faenza, via \_\_\_\_\_

Lasciando come erede tra altri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_

, la quale ha rinunciato all'eredità \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

, residente a \_\_\_\_\_

il quale ha rinunciato all'eredità \_\_\_\_\_

Delle unità immobiliari costituite da:

- Abitazione sito in Comune di Faenza, Via Bubani 4 piano 2,

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 172,

Mappale 975 sub 32, categoria A/4 classe 3 consistenza vani 5,

Rendita catastale € 309,87

- Autorimessa, sita in Comune di Faenza, Via Bubani 4 piano T,

Censita al catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 172

Mappale 975 sub 33, categoria C/6 classe 2, consistenza 13,00 mq,

rendita catastale € 53,04

\* \* \*

**PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE**

Trattasi del pignoramento della quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del bene,

relativa alla quota di proprietà di \_\_\_\_\_ (deceduto).



L'altra quota di  $\frac{1}{2}$ , non soggetta a pignoramento, risulta intestata

in qualità di comproprietario.

L'immobile non risulta comodamente divisibile, pertanto si procede alla stima dell'intero bene, determinando poi successivamente il valore della quota di  $\frac{1}{2}$  del proprietario eseguito.

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità immobiliare sita in Faenza, Via Bubani 4 costituita da un'abitazione su 1 piano (piano secondo) , e da un Garage con accesso pedonale diretto dall'interno del fabbricato stesso e con accesso carrabile da via n. Bixio

\* \* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima , risultano così identificati:

Catasta Fabbricati , del Comune di Faenza beni intestati a :

#### Proprietà per 1/2 a

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, deceduto in data \_\_\_\_\_ Lasciando come

erede tra altri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_

#### Proprietà per 1/2 a

\_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_

- Abitazione sito in Comune di Faenza, Via Bubani 4 piano 2,



Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 172,

Mappale 975 sub 32, categoria A/4 classe 3 consistenza vani 5,

Rendita catastale € 309,87

- Autorimessa, sita in Comune di Faenza, Via Bubani 4 piano T,

Censita al catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 172

Mappale 975 sub 33, categoria C/6 classe 2, consistenza 13,00 mq,

rendita catastale € 53,04

\* \* \*

### CONFINI

Via Angelo Lapi, Via Nino Bixio, via Ippolito Nievo Mappali 974 e 971

\* \* \*

### PROPRIETÀ

#### Proprietà per 1/2 a

nato

C.F.

, deceduto in data ) Lasciando come

erede tra altri

nata a

58 C.F.

, residente a

4.

#### Proprietà per 1/2 a

, nata

)

, C.F.

, residente a

.Compreso i proporzionali diritti di comproprietà dell'edificio.

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE



**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Il bene pignorato non corrisponde a quanto censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Faenza per quanto riguarda l'unità immobiliare uso abitazione, per piccole difformità.

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Abitazione in condominio. Esistono parti comuni e servitù.

Trattandosi di un fabbricato plurifamiliare, è già esistente un regolamento di condominio presso

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il debitore ( ora deceduto) risultava sposato con  
 , con la quale ha contratto matrimonio a in data

La sig,ra , dichiara di essere stata sposata in regime di separazione dei beni

\* \*\*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Anteriormente al ventennio (1989) l'originaria consistenza immobiliare, corrispondente all'unità immobiliare censita al foglio 171 mappale 292 sub 32,33 era di proprietà al

Dal 2003 la consistenza immobiliare, corrispondente all'unità



immobiliare censita al foglio 171 mappale 292 sub 32,33 era di proprietà

dei Sig.ri \_\_\_\_\_,

nato a \_\_\_\_\_ il

in virtù di successione legittima in

morte della suddetta sig.ra \_\_\_\_\_, denuncia \_\_\_\_\_ Vol.

registrata a \_\_\_\_\_ prot. N. \_\_\_\_\_ in atti dal

\_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 24 gennaio 2019 detti immobili risultano interessati dalle

seguenti FORMALITA':

a \_\_\_\_\_:

-TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO \_\_\_\_\_

-TRASCRIZIONE A FAVORE \_\_\_\_\_

-TRASCRIZIONE CONTRO \_\_\_\_\_

-TRASCRIZIONE CONTRO \_\_\_\_\_



-TRASCRIZIONE CONTRO

-TRASCRIZIONE A FAVORE

- ISCRIZIONE CONTRO

-TRASCRIZIONE CONTRO

-TRASCRIZIONE CONTRO



- ISCRIZIONE CONTRO

- ISCRIZIONE CONTRO

-TRASCRIZIONE A FAVORE

- ISCRIZIONE CONTRO



-TRASCRIZIONE CONTRO

-TRASCRIZIONE CONTRO

\* \* \*

### REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di FAENZA è stato possibile reperire le pratiche edilizie :

- Licenza edilizia (Di cui è stato possibile reperire solo il numero di protocollo e di cui si allega lettera negativa, in quanto la pratica risulta introvabile)

- Licenza edilizia "Trasformazione di fabbricato da uso



fornace ad abitazioni”

-

- Modifiche interne

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, si sono rilevate delle difformità. Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di Faenza, si ritiene che le opere difformi possano essere in genere regolarizzate mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 23/2004 e s.m.i.

Svolte le precedenti premesse, a parere dello scrivente e rimandando in ogni caso a tutti i maggiori approfondimenti, esami, indagini specifiche progettazioni che dovranno essere svolte a cura e spese del futuro acquirente, potrà ipotizzarsi l'ottenimento della regolarità amministrativa mediante:

- Accertamento di conformità per la regolarizzazione delle difformità presenti nel fabbricato ovvero per le opere eseguite in assenza di titolo, con eventuale corresponsione di oneri e sanzioni conseguenti

- Recupero e rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

In via sintetica e salvo maggiori approfondimenti e relativi esami da parte dei tecnici incaricati dal futuro acquirente, per correggere le succitate incongruenze con lo stato di fatto, si dovrà quindi presentare sanatoria/ che avrà un costo indicativo di € 6.000,00 per spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

\* \* \*



### DESTINAZIONE URBANISTICA

RUE dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina, comune di

Faenza:

Tavola 13-2: art 7, ambito residenziale misto- tessuti spontanei

PSC dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina, comune di Faenza

Tav. 3-13, art 4.3 ambito urbano consolidato (art. a10 l.r.20/2000);

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili identificati al Catasto del Comune di Faenza al Foglio 172 ,

Mappale 975, sub 33 e 32 risultano abitati dalla Sig.ra

Corre l'obbligo di segnalare che l'unità immobiliare in oggetto non è

gravata dal diritto di abitazione vitalizio seppur abitato dalla

Pertanto, a parere dello scrivente ai fini della presente esecuzione, i beni

in oggetto non saranno considerati occupati con titolo in forza di diritto di

abitazione.

\* \* \*

### FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto della presente procedura sito in Comune di Faenza,

Via Bubani 4, consistono in una abitazione in condominio con ingresso

da predetta via Bubani e con accesso carrabile alla unità immobiliare

censita rimessa da via N. Bixio.

Sull'unità immobiliare non è stata attivata una polizza assicurativa.

\* \* \*

### DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato, della sua destinazione e consistenza, considerando che il garage è posto sul retro del fabbricato accessibile per via carrabile da via N. Bixio, ma pedonalmente dall'interno del condominio, non è opportuna né giustificata la vendita in più lotti, pertanto la u.i. sarà venduta in un unico lotto.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

Quota per ½ di unità immobiliare costituita da una abitazione in condominio posta in Faenza, via Bubani 4 (foto 1/2/3 ), Rimessa privata alla quale si accede da via N. Bixio (foto 4/5/6). L'unità immobiliare costituita un fabbricato plurifamiliare costruito negli anni 1958/1959, è in muratura intonacata e tinteggiata.

L'abitazione ha l'ingresso condominiale servito da scala comune (foto 7) ed è posta al piano secondo e così composta: ingresso (foto 9), una cucina, soggiorno (foto 8/9/10/11) e un bagno ( foto 13/14) e n. 2 camere da letto (foto 12/15/16) ; balcone.

Dall'interno del fabbricato (piano terra) si accede al locale adibito a rimessa auto.

La pavimentazione interna dell'intera abitazione è in gres porcellanato e ceramica.. Il rivestimento del bagno è in gres porcellanato. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, tazza in ceramica, vasca da bagno.

L'impianto termico con caldaia è posto nel locale cucina

Non sono presenti le dichiarazione di conformità degli impianti, che risalgono al periodo di costruzione dell'immobile. Gli impianti di



dotazione del fabbricato vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva.

Il garage, al quale si accede da via N. Bixio, (foto 4/5/6) è pavimentato con pavimento in ceramica (foto 17/18,)

L'unità immobiliare non è in buono stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione straordinaria

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Abitazione superficie commerciali mq 79,69

Garage mq 16,00 – commerciali mq 8,00

**Totale superficie commerciale ca. mq. 87,69**

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di fabbricato sito in Faenza, costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta al secondo ed ultimo piano, dotato di garage.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene (abitazione) in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq. Di superficie



ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella O.M.I anno 2018,

secondo semestre, riportante per il Comune di Faenza , fascia

centrale/cintura centro storico, codice di Zona B1, i prezzi di abitazione

civili di tipo economico in stato conservativo normale da €/mq 1000,00

a €/mq 1.200,00 Cio' stante, considerando in particolare la posizione, il

contesto , l'età dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione

dell'immobile, si assume, il valore unitario di € 1000,00 per l'unità

immobiliare.

Per il box auto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto

in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per

Mq. Di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella

O.M.I anno 2018, secondo semestre, riportante per il Comune di

Faenza , fascia centrale/cintura centro storico, codice di Zona B1, i

prezzi di box auto in stato conservativo normale da €/mq 630,00 a €

/mq 750,00 Cio' stante, considerando in particolare la posizione, il

contesto , l'età dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione

dell'immobile, si assume, il valore unitario di € 630,00 per l'unità

immobiliare.

\* \* \*

### DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto , anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e manutenzione , nonché delle stesse



particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno non operare nessun deprezzamento.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di Euro 4.000,00 per le spese tecniche, diritti e sanzioni.

Stante l'esistenza di spese condominiali arretrate si inseriranno come deprezzamento

\* \* \*

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a € 1000,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

#### Valore dell'abitazione

Abitazione:  $Mq\ 79,69 \times \text{€}/mq\ 1000,00 = \text{€}\ 79.690,00$

Box auto:  $Mq\ 8,00 \times \text{€}/mq\ 630,00 = \text{€}\ 5.040,00$

Sommando: € 84.670,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%) € 0,00

**restano** € . 84.670,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di



	vendita del bene 15%	€ 12.700,50
	<b>restano</b>	€ 71.969,50
	Detrazioni per regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00
	Detrazioni per spese condominiali arretrate	€ 9.311,00
	<b>Restano</b>	€ 58.658,50
	<b>Valore dell'immobile per la piena proprieta' (*)</b>	<b>€ 58.658,00</b>
	(Euro cinquantottoseicentocinquantotto/00)	<b>LIBERO DA</b>
	<b>GRAVAMI</b>	
	<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</i>	
	<b>Valore dell'immobile della quota di ½ del bene (da inserire nel</b>	
	<b>bando) LIBERO DA GRAVAMI</b>	<b>€ 29.329,00</b>
	(Euro ventinovemilatrecentoventinove/00)	
	<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</i>	
	* * *	
	<b>RIEPILOGO</b>	
	Il piu' probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel	
	bando viene quindi determinato come segue :	
	abitazione su un livello e relativo, sito a Faenza, Via Bubani 4 .	
	Valore di realizzo dell'abitazione nello stato di fatto e di diritto in cui	
	si trova sito a Faenza, Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di	
	Faenza al Foglio 172 mappale 975, sub 32 e 33 ,	
	<b>Valore dell'immobile per la piena proprieta' (*)</b>	<b>€ 58.658,00</b>



(Euro cinquantottomilaseicentocinquantotto/00) **LIBERO DA**

**GRAVAMI**

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

**Valore dell'immobile della quota di ½ del bene (da inserire nel**

**bando) LIBERO DA GRAVAMI € 29.329,00**

(Euro ventinovemilatrecentoventinove/00)

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

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 , 14.05.2019

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Sara Casadio

**Allegati:**

- A. Documentazione fotografica.
- B. Visure per immobile e per soggetti
- C. Planimetria catastale
- D. Estratto di mappa
- E. Precedenti edilizi
- F. Certificati anagrafici
- G. Ispezione ipotecaria
- H. Norme Urbanistiche



I. Spese condominiali

