

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 6 ottobre 2023

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

contro

1/28

Relazione di accertamento peritale



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. _____)

contro

ESECUTATI _____

* * *

UDIENZA DEL 08/11/2023 - ORE 10.20

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 24/04/2023, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 16, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 165/2022 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 15/09/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Conselice, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Conselice e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro 2/28

Relazione di accertamento peritale



PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

*“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'art. 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.*

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

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anno 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*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro 3/28

Relazione di accertamento peritale



la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale (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 sono indicati nella detta certificazione.

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 indicazioni 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 e al G.E.”

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 C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. 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 la 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

contro

5/28

Relazione di accertamento peritale

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 fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 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 di 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli, 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*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

165/2022 R.G.E. promossa da

contro

6/28

Relazione di accertamento peritale



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. 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;

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro

7/28

Relazione di accertamento peritale



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).*

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro

8/28

Relazione di accertamento peritale



- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito 6)
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
- VINCOLI (Quesito 8)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
- IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
- DESCRIZIONE DEL BENE
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
- RIEPILOGO
- ALLEGATI (Quesito 13)

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 in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro 9/28

Relazione di accertamento peritale



superficiaria dei beni.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data del 28/12/2022 Rg. n. 28983, Rp. n. 20097, è stato pignorato, **per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà**, a favore di _____, con sede in Conegliano (TV), Via _____, C.F. _____ e P.IVA. _____: “[...] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dei Sig.ri _____, C.F. _____ e _____, C.F. _____, e dunque, la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei medesimi relativa agli immobili siti nel Comune di Conselice (RA), via Rocca n. 39, censiti al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 48, Particella 88, Subalterno 2, Categoria A/4, graffato al Foglio 48, Particella 929;**
- **Foglio 48, Particella 2092,**

oltre ai diritti immobiliari, alle pertinenze, agli accessori e ai frutti civili di esso [...]”.

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della quota di 1/2 ciascuno spettante agli esecutati per il diritto di enfiteusi del bene in oggetto.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di un appartamento e relative pertinenze, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, compresa la localizzazione, si ritiene opportuno la vendita del bene in un unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (*allegato 3*):

- beni intestati a:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

_____ contro 10/28

Relazione di accertamento peritale

- _____, C.F. _____ - **per il diritto del concedente di 1/1**
- _____, nato in _____ il _____, C.F. _____ - **per il diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni**
- _____, nata in _____ il _____, C.F. _____ - **per il diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni**

dei seguenti beni:

- Foglio 48, Particella 88, Sub. 2 graffato alla Particella 929, Zona Censuaria --, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: Totale mq. 137, Totale escluse aree scoperte: mq. 127, Rendita € 328,98, via Rocca n. 22, piano T-1

L'unità immobiliare, insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Conselice (*allegato 3*):

- Foglio 48, Particella 88, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 66
- Foglio 48, Particella 929, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 104
- Foglio 48, Particella 2092, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 38.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (*allegato 3*):

- Foglio 48, Particella 87, Sub. 1, via Rocca snc, piano T, BCNC comune ai Subalterni dei mappali 87, 88, 858, 929, 930 e 2092 (Corte comune).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 028/12/2022 Rg. n. 28983, Rp. n. 20097 fatta eccezione per il numero civico dell'immobile catastalmente identificato al n. 22 mentre corrispondente al

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da _____ **contro** 11/28 **Relazione di accertamento peritale**



n. 39 (già segnalato dal Notaio Fabrizio Ferrante nell'atto di compravendita – *allegato 8*).

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno spettante agli esecutati di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato in zona centrale del Comune di Conselice (RA), Via Rocca n. 39.

La porzione di fabbricato in oggetto si articola essenzialmente in n. 2 piani fuori terra collegati da scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da via Rocca; si specifica che all'unità immobiliare in oggetto si accede anche da una corte posta sul retro con accesso da strada privata comune (Part. 87) alle unità immobiliari confinanti.

L'appartamento (Sub. 2) posto a piano terra e primo risulta costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso direttamente nel soggiorno da via Rocca, ingresso in vano scala da strada privata comune (Part. 87) alle unità immobiliari confinanti e cucina; si specifica che posta sul retro è presente una corte di esclusiva pertinenza e un piccolo fabbricato in adiacenza all'abitazione ad uso ripostiglio (Part. 929);
- *piano primo*: disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere da letto e bagno.

Si segnala che il locale ad uso ripostiglio posto nella corte di esclusiva pertinenza (Part. 929) alla data del sopralluogo risultava in precarie condizioni di manutenzione e non accessibile per effettuare le misurazioni a causa del volume di materiale accatastato (si veda la documentazione fotografica – *allegato 4*).

Superficie reale: mq. 225,35

Superficie commerciale: mq. 130,30

CONFINI

Corte – B.C.N.C. ai subalterni dei mappali 87, **88**, 858, **929**, 930 e **2092** (Part. 87, Sub. 1), _____ (Part. 930, Sub. 3), _____ (Part. 88, Sub. 4), via

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

contro

12/28

Relazione di accertamento peritale



Rocca, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di vendita prima casa (*allegato 8*) a rogito Notaio Fabrizio Ferrante di Imola, Rep. n. 22271/2183 del 08/07/2005 si evince che:“ [...] ART. 1) La signora _____ vende ai signori _____ che, accettano ed acquistano, in ragione di 1/2 ciascuno in comunione ordinaria, il diritto di piena proprietà del seguente bene immobile:

- *Fabbricato di civile abitazione con corte esclusiva posto in Comune di Conselice (RA) Via Rocca n. 39 (catastalmente indicato n. 22), costituito da un appartamento al piano terra e primo, **gravato di livello a favore della Mensa Vescovile di Imola.***

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Conselice al Foglio 48 mappali:

- *88 sub 2 graffato coi mappali 929 e 2092 Via Rocca n. 39 (catastalmente indicato con il n. 22), piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, vani 5,0 R.C. EURO 216,91, Sup.Cat. 137 mq. come dalla Denuncia di Variazione per fusione presentata all'Agenzia del Territorio di Ravenna il 29 giugno 2005 prot. n. RA0091799.*
- *la corte esclusiva è esattamente perimetrata nella planimetria che identifica il fabbricato. [...]*

[...] ART. 2) *Il bene è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti, ragioni, azioni, con le relative accessioni e pertinenze, e con le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, **ad eccezione del citato livello in favore della Mensa Vescovile di Imola.***

ART. 3) *Il bene alienato è pervenuto alla venditrice per successione in morte del signor _____ deceduto il 29 luglio 1992 – denuncia n. 1 Vol. 459 – registrata a Lugo trascritta a Ravenna il 20 giugno 1994 art. 5172, per successione in morte della signora _____ deceduta il 24 maggio 1993 – Den. 81 Vol. 464 – registrata*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

165/2022 R.G.E. promossa da

_____ contro

13/28

Relazione di accertamento peritale



a Lugo trascritta a Ravenna il 12 aprile 1995 art. 3322, nonché per riunione di usufrutto della signora _____ deceduta a Conselice il 14 marzo 1991 (voltura presentata in data 13/06/2005 ricevuta n. 23052). [...]

[...] ART. 6) La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale e presta le più ampie garanzie di legge in ordine alla proprietà, alla disponibilità ed alla libertà dell'immobile da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, **ad eccezione del livello di cui sopra a favore della Mensa Vescovile di Imola.**

ART. 7) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge n. 47/1985, ai sensi e per gli effetti della legge n. 724 del 23/12/1994, della legge n. 662 del 30/12/1996, la parte venditrice da me Notaio resa edotta sulle sanzioni penali in cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 DPR 445/2000, dichiara sotto la propria responsabilità:

- che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967;
- che sono state effettuate opere per le quali è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Conselice concessione in sanatoria in data 30 settembre 1986 prot. n. 6806;
- che a tutt'oggi non sono state eseguite sull'immobile in oggetto, altre opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi delle Leggi suddette. [...]"

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice (allegato 3):

- Foglio 48, Particella 87, Sub. 1, via Rocca snc, piano T, BCNC comune ai Subalterni dei mappali 87, 88, 858, 929, 930 e 2092 (Corte comune).

Appaiono infine quali parti comuni all'unità immobiliare tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta intestata come segue (allegato 3 e 8):

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 165/2022 R.G.E. promossa da <hr style="width: 100%;"/>	14/28	Relazione di accertamento peritale
contro <hr style="width: 100%;"/>		



- _____, C.F. _____ - **per il diritto del concedente di 1/1**
- _____, nato in _____ il _____, C.F. _____ - **per il diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni**
- _____, nata in _____ il _____, C.F. _____ - **per il diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava occupato ed utilizzato, quale propria residenza, dal Signor _____ e dalla Signora _____ (esecutati) e dalla loro famiglia, così come comprovato dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Conselice (*allegato 7*).

Si specifica che non è stato possibile estrarre l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio poiché gli esecutati non hanno contratto matrimonio in Italia.

Con riferimento al regime con i quali l'unità immobiliare è pervenuto agli esecutati, si segnala che:

- dall'atto di compravendita (*allegato 8*), a firma del Notaio Fabrizio Ferrante di Imola, si evince che: “[...] La signora _____ vende ai signori _____ che, accettano ed acquistano, in ragione di 1/2 ciascuno in **comunione ordinaria**, il diritto di piena proprietà del seguente bene immobile [...]”; la comunione ordinaria non presuppone il matrimonio dei coniugi ma è la contitolarità di un diritto sul medesimo bene, ovvero presuppone un acquisto del medesimo diritto sul medesimo bene da parte di più persone, anche giuridiche in forza di un atto inter vivos o per successione ereditaria;
- nell'identificazione catastale dei beni, la proprietà viene indicata, infatti, come “diritto di enfiteusi per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni”.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

_____ contro

15/28

Relazione di accertamento peritale



VINCOLI

Come esposto nei paragrafi precedenti, il bene oggetto di pignoramento risulta gravato da livello a favore della Mensa Vescovile di Imola, meglio specificata nel paragrafo “Deprezzamenti”.

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare il R.U.E. del Comune di Conselice (RA), in ultima variante adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 13/11/2017, classifica l'area in cui si trova l'unità immobiliare all'interno del seguente ambito (*allegato 10*):

- *Capo 4.1 – Centri storici ed edifici tutelati esterni ai centri storici (art. 4.1.1 e seguenti)* valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - a) è vietato modificare i caratteri originali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. I Regolamenti comunali per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 1.5.17 possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico; in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tale Regolamento, si applicano le disposizioni di cui al Capo 5.3, integrate dagli indirizzi di cui all'art. 4.1.4.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro

16/28

Relazione di accertamento peritale



PROVENIENZA

Con atto di vendita di prima casa (*allegato 8*) a rogito Notaio Fabrizio Ferrante di Imola (RA), Rep. n. 22271/2183 del 08/07/2005 i Signori _____ (esecutato) e _____ (esecutata) acquistavano la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, dalla Signora _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 9*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Maria Landolfo di Napoli in data 10/01/2023**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 19402/4487 del 30/07/2005 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Ferrante Fabrizio Rep. n. 22272/2184 del 30/07/2005), per un importo complessivo pari a € 194.000,00
 - gravante l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 88, Sub. 2 graffato 929 e 2092
 - a favore: _____ . con sede a _____ ;
 - contro: _____ (esecutati)
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 1456/906 del 26/01/2010.
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 28983/20097 del 28/12/2022.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*allegato 2*) ed i dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

La certificazione notarile (*allegato 2*) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

_____ contro 17/28

Relazione di accertamento peritale



originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (successione trascritta il 12/04/1995) (*allegato 9*).

Nella certificazione di cui sopra sono stati riportati, come precedentemente esposto, i dati catastali attuali mentre quelli storici sono elencati di seguito:

- Mappale 88, Sub. 2 graffato 710/ variazione avvenuta in data 01/06/2004 in Mappale 88, Sub. 2 graffato 929/
- In data 29/06/2005 è stato variato in Mappale 88, Sub. 2, Mappale 929/ e Mappale 2092/ graffati (attuale identificazione catastale del bene).

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 il Comune di Conselice sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui risulta essere parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*allegato 6*):

- **Permesso di Costruire n. 97/1962 del 08/05/1962** intestata al Sig. _____ e alla Sig.ra _____ per nuova costruzione di civile abitazione sito in Comune di Conselice (RA), via Rocca - via Costituzione;
- **Permesso di Abitabilità n. 97/1962 del 18/11/1964** di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Conselice (RA) a seguito di sopralluogo effettuato dalla Vigilanza Edilizia in data 20/04/1964;
- **Sanatoria di Opere Edilizie Abusive (Condono L. 47/85) n. 1259 del 15/02/1993, PG. 6806** intestata alla Sig.ra _____ per costruzione di ripostiglio e w.c. al piano terra di edificio di civile abitazione sito in Comune di Conselice (RA), via Rocca;

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 165/2022 R.G.E. promossa da _____ contro 18/28 _____ **Relazione di accertamento peritale**



- **Autorizzazione di Abitabilità PG. 6806** in riferimento alla pratica di Sanatoria n. 1259.

Sulla base del sopralluogo svolto e sulla scorta di quanto estratto presso il Comune di Conselice, si premette che:

- il Permesso di Costruire n. 97/1962 del 08/05/1962 ed il relativo Permesso di Abitabilità n. 97/1962 del 18/11/1964 si riferiscono al piano terra e piano primo attualmente identificati con la particella 2092 (ad oggi graffata al mappale 88 Sub. 2) ed in particolare sono relativi al vano ad uso cucina, vano scale, bagno al piano primo e camera da letto matrimoniale;
- la Sanatoria di Opere Edilizie Abusive (Condonò L. 47/85) n. 1259 del 15/02/1993, PG. 6806 riguarda invece il ripostiglio e w.c. a piano terra.

Stante quanto in premessa, non essendo state rinvenute altre pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di procedura, in sede di sopralluogo sono state rilevate, rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, alcune sostanziali diversità, soprattutto in ragione del fatto che non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia di unione tra l'attuale Particella 88 Sub. 2 e l'attuale Particella 2092.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Conselice, si ritiene che le opere difformi possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere presentata richiesta di Certificato di Conformazione Edilizia e Agibilità e andrà infine regolarizzata la situazione catastale, previo aggiornamento della planimetria catastale.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso sono state rinvenute agli atti comunali (*allegato 6*):

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 165/2022 R.G.E. promossa da	19/28	Relazione di accertamento peritale
_____	contro	



- il **Permesso di Abitabilità n. 97/1962 del 18/11/1964** di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Conselice (RA) a seguito di sopralluogo effettuato dalla Vigilanza Edilizia in data 20/04/1964
- **Autorizzazione di Abitabilità PG. 6806** in riferimento alla pratica di Sanatoria n. 1259 per la costruzione di ripostiglio e w.c. al piano terra.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno spettante agli esecutati di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato in zona centrale del Comune di Conselice (RA), Via Rocca n. 39.

La porzione di fabbricato in oggetto si articola essenzialmente in n. 2 piani fuori terra collegati da scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da via Rocca; si specifica che all'unità immobiliare in oggetto si accede anche da una corte posta sul retro con accesso da strada privata comune (Part. 87) alle unità immobiliari confinanti.

Caratteristiche intrinseche:

L'appartamento (Sub. 2) posto a piano terra e primo risulta costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso direttamente nel soggiorno da via Rocca, ingresso in vano scala da strada privata comune (Part. 87) alle unità immobiliari confinanti e cucina; si specifica che posta sul retro è presente una corte di esclusiva pertinenza e un piccolo fabbricato in adiacenza all'abitazione ad uso ripostiglio (Part. 929);
- *piano primo*: disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere da letto e bagno.

Si segnala che il locale ad uso ripostiglio posto nella corte di esclusiva pertinenza (Part. 929) alla data del sopralluogo risultava in precarie condizioni di manutenzione e non accessibile per effettuare le misurazioni a causa del volume di materiale accatastato (si

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro

20/28

Relazione di accertamento peritale



veda la documentazione fotografica – *allegato 4*).

In generale, l'unità immobiliare in oggetto, risulta necessitante di diversi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, in particolare (*allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni*:
 - pavimentazione varia e necessitante di manutenzione in molte porzioni dell'abitazione, sia a piano terra che a piano primo;
 - nel bagno apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in discreto stato di manutenzione;
 - struttura di contro-soffitto nel locale soggiorno a piano terra necessitante di manutenzione;
 - scala interna di collegamento al piano primo in calcestruzzo armato e rivestito di mattonelle tipo “graniglia” con parapetto in ferro verniciato di bianco;
 - pareti intonacate e tinteggiate ma necessitanti di ritinteggiatura;

* *Si precisa che all'interno di alcuni locali dell'abitazione è presente umidità di risalita.*

- *infissi interni*:
 - porte interne in legno verniciato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.)*:
 - doppio portoncino di ingresso a due ante con sopraluce in alluminio e vetro;
 - portoncino d'ingresso, lato corte di esclusiva pertinenza, in legno a due ante con inserti in vetro;
 - finestre in legno verniciate di bianco con vetro semplice in pessime condizioni di manutenzione; si precisa che alcune finestre del piano terra sono dotate di grate di sicurezza;
 - soglie e bancali in pietra;
 - oscuramento esterno tipo “tapparelle” in materiale plastico;
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni*:
 - corpo adiacente nella corte di esclusiva pertinenza in mattoni faccia a vista e

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro 21/28

Relazione di accertamento peritale



collabente; si precisa che non è installata la porta di accesso anche se, come precedentemente esposto, non è stato possibile accedere all'interno del locale a causa del volume di oggetti accumulativi all'interno;

- pavimentazione esterna, lungo il perimetro del fabbricato in calcestruzzo;
- pareti esterne del fabbricato intonacate e tinteggiate ma con necessità di ritinteggiatura;
- recinzione lungo parte del perimetro della corte di esclusiva pertinenza (in confine con la Particella 930 Sub. 3), con cordolo in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata con paletti in ferro;
- nell'area scoperta di esclusiva pertinenza del dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono presenti alcuni veicoli, probabilmente non funzionanti;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
 - autonomo, impianto di riscaldamento con caldaia posizionata nel locale cucina;
 - all'interno della corte di esclusiva pertinenza è presente un pozzo;
 - unità interne tipo "caloriferi" in ghisa posizionati nei locali dell'abitazione compreso il bagno;

* Si precisa che tutti i tubi collegati ai radiatori in ghisa non sono sotto traccia, pertanto potrebbe, a parere dello scrivente, non essere a norma di legge

- *impianto aria condizionata*
 - assente
- *impianto elettrico*
 - autonomo; si specifica che l'impianto non risulta sottotraccia pertanto, a parere dello scrivente, potrebbe non essere a norma di legge
 - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

contro 22/28

Relazione di accertamento peritale



CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state compute, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Appartamento (piano T):** circa mq 51,00 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie raggugliata);
- **Ripostiglio (Part. 929 - piano T):** circa mq 7,95 di superficie ad uso ripostiglio, pari anche a mq. 2,00 di superficie raggugliata;
- **Corte di esclusiva pertinenza (Part. 929):** circa mq 99,00 di superficie ad uso area scoperta, pari anche a mq. 9,90 di superficie raggugliata;
- **Appartamento (piano 1):** circa mq 67,40 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie raggugliata).

Complessivamente quindi la superficie commerciale risulta pari a mq 130,30 per l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Per superficie raggugliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per l'abitazione, il 25% della superficie del ripostiglio posto nella corte di esclusiva pertinenza (Part. 929) poiché non direttamente collegato ai vani principali e il 10% della superficie della corte di esclusiva pertinenza.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie raggugliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 11*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da _____ contro 23/28 Relazione di accertamento peritale



STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà in ragione della quota di 1/2 ciascuno spettante agli esecutati di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato all'interno del centro storico del Comune di Conselice (RA), Via Rocca n. 39.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 11*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2022 – II semestre – riportante per il Comune di Conselice, fascia Centrale, zona CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO, codice di zona B1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
 - abitazioni di tipo economico (da €/mq 650,00 a €/mq 950,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 950,00 per l'appartamento oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da

contro 24/28

Relazione di accertamento peritale



Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità all'uso”, si ritiene di applicare un deprezzamento forfettariamente indicato pari a circa € 15.000,00 al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, stante la presenza di un gravame sull'immobile ovvero *Livello - diritto di enfiteusi a favore della Mensa Vescovile di Imola* si ritiene opportuno considerare un deprezzamento al valore stimato forfettariamente attestato intorno ai € 2.000,00.

Si specifica che, sulla base delle informazioni fornite allo scrivente da alcuni Notai, il livello sopra citato può e deve essere cancellato prima dell'alienazione dell'immobile, pertanto l'immobile dovrà essere trasferito a seguito di tale cancellazione.

Si specifica inoltre che, non risulta allo scrivente nessun versamento di canone da parte degli esecutati alla Mensa Vescovile di Imola, pertanto al fine di tale riscatto ci si dovrà riferire al valore dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 950,00 per l'abitazione oggetto di procedura esecutiva.

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

valore dell'abitazione	mq	130,3	x €/mq	950,00	€ 123.785,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				20,00%	€ 24.757,00
restano					€ 99.028,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 165/2022 R.G.E. promossa da
 _____ **contro** 25/28 **Relazione di accertamento peritale**



detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		€ 15.000,00
restano		€ 84.028,00
detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili [Livello - diritto di enfiteusi a favore della Mensa Vescovile di Imola]		€ 2.000,00
restano		€ 82.028,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene	10,00%	€ 8.202,80
restano		€ 73.825,20
valore dell'immobile per la piena proprietà¹		€ 74.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando risulta pari a:

Unità immobiliare a destinazione residenziale a piano T-1 sita in Comune di Conselice (RA), via Rocca n. 39	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Comune di Conselice (RA), via Rocca n. 39, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Foglio 48, <u>Particella 88, Sub. 2 graffato Particella 929 e 2092</u>	€ 74.000,00
--	--	--------------------

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 165/2022 R.G.E. promossa da
 _____ **contro** 26/28 **Relazione di accertamento peritale**



trasmessa al precedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, 6 ottobre 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da** _____ **contro** **27/28** **Relazione di accertamento peritale**



ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. Documentazione catastale
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione planimetrica
6. Documentazione amministrativa
7. Informativa anagrafica
8. Atto di provenienza
9. Ispezioni ipotecarie
10. Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. e allegato "C" al D.P.R. 138/98

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
165/2022 R.G.E. promossa da**

contro

28/28

Relazione di accertamento peritale

