

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORE PAOLO GILOTTA

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 59/2024

Promosso da:

R.G. ESEC.

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

contro

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 17/06/2024

nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Geom. Rico Casadio, con

studio tecnico in Faenza, al n° 15 di Via Mura Diamante Torelli, iscritto al

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna al n° 942,

valutatore certificato -UNI 11558:2014- col n° ICK/SC001 VIMCA 0190-

2016 dalla società INARCHECK S.p.A. di Milano e Recognised European

Valuer: REV-IT/CNG e GL/2021/46 ed in data 16/06/2023 e gli conferiva

l'incarico di rispondere al seguente quesito: *“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.

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

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**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.*

***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.”*

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, verificati l'eventuale presentazione di**

**istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza**

**della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i**

**costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni**

**già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini**

**della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente**

**presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste**

**dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero**

**dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6**

**giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo**

**in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difficoltà 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, nonche' 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*).

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 Solarolo (Unione dei Comuni della Romagna Faentina) e con l'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, Servizio Pubblicità Immobiliare), espone quanto segue:

#### **PREMESSA**

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

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, nascita, C.F., residenza e stato civile)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

○ DIVISIBILITA' DEL BENE

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI (conteggi, deprezzamenti, riepilogo)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione dei prezzi di mercato come rilevati in dettaglio per la zona in esame.

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 superficiale dei beni.

Trattandosi poi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, ha provveduto a

considerare una riduzione percentuale di circa il 15% dei valori stessi, motivata dall'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Il sottoscritto ritiene inoltre che, vista la natura e la consistenza dei beni pignorati qui descritti, sia conveniente e razionale disporre la vendita degli stessi in **un unico lotto**.

\* \* \*

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

Preliminarmente il sottoscritto qui afferma che **la certificazione notarile sostitutiva** depositata dal creditore precedente risulta a firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Corleone (PA), **risale sino all'atto di acquisto originario**, che lo stesso è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In precisazione di quanto poi certificato dal Comune di Solarolo, come da dettaglio qui unito, **l'esecutato** alla data di acquisto dell'immobile pignorato **era celibe**.

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 17/05/2024 R.P./R.G. n° 6993/9282, è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) con sede in Roma (RM), così individuati al

**Catasto Fabbricati** del Comune di **Solarolo** (RA) beni intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

#### **Foglio 15**

- Particella **278**, subalterno **2** di Cat. A/3, cl. 2, vani 6 Superficie Catastale Totale mq 114, Superficie Catastale escluse aree scoperte

mq 104, via San Bartolo n° 39, Piano T-1, con una rendita catastale di € 480,30.

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà di un casa di civile abitazione con ingresso indipendente e corte esclusiva con posto al centro un fabbricato isolato a due piani avente destinazione d'uso residenziale (cantina-legnaia), articolato su due livelli fuori terra (oltre al sottotetto), costituito da un ingresso-tinello-soggiorno, la scala di collegamento col piano primo, una cucina, un disimpegno, un bagno, oltre alla citata contermina corte esclusiva recintata.

Al piano primo della casa qui descritta vi sono due camere, un disimpegno, un bagno oltre alla scala di collegamento col piano terreno: il sottotetto è raggiungibile mediante una scala alla marinara e consta di più ambienti.

L'immobile urbano, come detto già, è ubicato in Solarolo (RA) in via San Bartolo, come meglio individuato dal civico n° 39 ed ha una superficie edificata commerciale vendibile totale di circa mq 144.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Solarolo (RA), **che gli edifici oggetto di perizia non sono stati coinvolti da allagamenti e/o danni** conseguenti a detti eventi catastrofici.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati** del Comune di **Solarolo** (RA) beni intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

**proprietario per 1000/1000.**

**Foglio 15**

- o Particella **278**, subalterno **2** di Cat. A/3, cl. 2, vani 6 Superficie Catastale Totale mq 114, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 104, via San Bartolo n° 39, Piano T-1, con rendita catastale € 480,30.

**CONFINI DEI BENI**

Ragioni P.lle 89-129-239-277-279-358 et 382 del Foglio 15 del comune di Solarolo, salvo altri.

**PROPRIETÀ DEI BENI**

(OMISSIONE DATI PERSONALI) **proprietario per 1000/1000.**

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**Si**, si sono riscontrati essere tutti coincidenti gli identificativi citati in atti.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' DEI BENI**

Patti, obblighi e servitù: nell'atto d'acquisto dei beni, autenticato nelle firme dal Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 133474/11322 del 21/07/2006, il signor (OMISSIONE DATI PERSONALI), venivano elencati patti, obblighi e servitù afferenti l'immobile qui in esame.

**STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO D'ACQUISTO DEI BENI**

**L'esecutato al momento dell'acquisto era celibe.**

**PROVENIENZA DEI BENI**

Con l'atto di acquisto autenticato nelle firme dal Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 133474/11322 del 21/07/2006, registrato a Faenza il 25/07/2006 al n° 1794 e trascritto a Ravenna il 26/07/2006 al n° 20181/12171 il signor (OMISSIONE DATI PERSONALI), **acquistava la**

**piena proprietà dell'immobile ora qui in esame.**

#### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Corleone (PA), come inserita agli atti dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di acquisto autenticato nelle firme dal Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 133474/11322 del 21/07/2006), il diritto del debitore esecutato **risultava essere di piena proprietà** e non derivante da censo, livello od uso civico e che **il bene pignorato non risulta gravato da tali pesi.**

In relazione a quanto acquisito come notizia dal Comune di Solarolo in data 04/07/24 oggi si afferma che **il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

L'ispezione svolta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna e qui unita, come svolta in aggiornamento della relazione notarile datata 22/05/2024 del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Corleone (PA) non evidenzia novità, pertanto si confermano:

- **Art. 20182/4538 del 26/07/2006:** *ipoteca volontaria* di € 310.000,00 a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) Soc Coop.va con sede in CastelBolognese (RA) **contro l'esecutato sull'immobile qui in esame;**
- **Art. 6993/9282 del 17/05/2024:** *pignoramento immobiliare già agli atti e qui precedentemente descritto* a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI), **contro l'esecutato sull'immobile qui in esame.**

## REGIME FISCALE DEI BENI

La vendita dei beni sarà soggetta alle imposte di legge.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI

L'immobile qui in esame è attualmente inserito nello Strumento Urbanistico

RUE 2017, già approvato dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina

per i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo

Terme e **Solarolo** (approvato in ultimo con atto n. 48 del 06.12.2017) in

zona urbanistica definita quale “**Agglomerati residenziali in territorio**

**rurale**” di cui all’Art. 17.2 del RUE -Norme Tecniche di Attuazione - e tutto

ciò si evince anche dalla lettura delle Norme di Attuazione del RUE 2017

stesso.

Ai fini dell’art. 30 del T. U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380, non serve

produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area qui in esame, in

quanto la superficie complessiva della particella è inferiore ai 5.000 metri

quadrati (la particella urbana 278 del F. 15 è di mq 175 complessivamente).

**L'immobile qui in esame è stato costruito anteriormente all'1/9/1967 e**

**successivamente ristrutturato** in seguito al rilascio dei seguenti atti

amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 46/78 del 21/09/1978;
- Concessione Edilizia n° 8/82 del 28/06/1982;
- Proroga termine validità Prot. n° 1782 del 26/08/1984;
- Abitabilità relativa Prot. 2230 del 05/08/1986;

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e

denunciato si è rilevato quanto segue: **vi sono evidenti difformità fra lo stato**

**reale attuale dell'immobile, i grafici connessi all'Abitabilità Prot. 2230 del**

**05/08/1986, nonché con la denuncia catastale relativa.**

La planimetria catastale dell'immobile non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed anche i grafici allegati all'ultimo atto comunale sono difformi per dimensioni e tipologie descritte.

Tali accertate difformità non pregiudicano l'alienabilità del bene in quanto esse sono sanabili da parte dell'aggiudicatario con un'istanza di sanatoria, da

inoltrarsi inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione, al

Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina

per il Comune di Solarolo (RA), avvalendosi dei disposti di cui all'Art. 40

comma 6° della Legge 28/2/1985 n° 47 e dall'art. 46 comma 5° del D.P.R.

n° 380 del 6/6/2001. Tale attività, fermo restando ogni ulteriore

approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con

l'ausilio di un proprio tecnico, di concerto al S.U.E. dell'Unione della

Romagna Faentina per il Comune di Solarolo (RA), in considerazione del

continuo e sempre più convulso aggiornamento della specifica disciplina di

settore, è sanabile con titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L.R.

23/2004 e successive modifiche ed, in conclusione del procedimento, si

dovrà provvedere all'aggiornamento in variazione della planimetria catastale

dell'immobile stesso.

Il costo, compreso sanzioni, ripristini, diritti di segreteria, diritti catastali e

relative prestazioni professionali tecniche, ammonta orientativamente ed in

linea di massima a circa € 9.500,00 (Euro novemilacinquecento/00).

Tale somma verrà detratta espressamente in sede di valutazione finale.

### **DIVISIBILITA' DEI BENI**

Gl'immobili qui esaminati si afferma, per le loro caratteristiche formali e

tecnico-strutturali **non divisibili**, la vendita avverrà quindi in un lotto unico.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI

**L'immobile attualmente è nella disponibilità del custode giudiziale.**

#### FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI DEI BENI

Come già illustrato l'immobile attualmente qui in esame consiste in una casa di civile abitazione con ingresso indipendente e corte esclusiva ed anche in seguito ad informazioni acquisite congiuntamente al custode giudiziale direttamente sul posto, **a tutt'oggi**, il bene in esame **risulta non soggetto ad alcun debito condominiale.**

#### DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia è una casa di civile abitazione con ingresso indipendente e corte esclusiva avente destinazione d'uso residenziale, articolato su due livelli con struttura portante in muratura di laterizio completata da intonaci tinteggiati: i solai sono in parte in legno ed in laterocemento, come pure la copertura ed il manto di finitura è in laterizio.

L'edificio distaccato (cantina-legnaia) posto al centro della corte si articola anch'esso su due livelli con struttura portante in muratura di laterizio, non è intonacato ed il solaio è in laterocemento.

Detto immobile è ubicato in Solarolo (RA) in via San Bartolo, come meglio individuato dal civico n° 39: esso ha accessi sia pedonali che carrabili dalla strada citata.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Solarolo (RA), che gli edifici oggetto di perizia non sono stati coinvolti da allagamenti e/o danni conseguenti a detti eventi catastrofici.

Il complesso edificato in esame è posto nell'estrema periferia del territorio

della città, in zona prevalentemente agricola ed è facilmente accessibile

tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture degli immobili qui in esame è generalmente modesto:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti piani e/o in falda in laterocemento o legno;
- Rivestimenti in ceramica commerciale nei bagni;
- Pavimenti in ceramica nei vari vani e nei bagni;
- Porte interne in legno naturale;
- Finestre: in legno verniciato o metallo con vetrate isolanti;
- Tapparelle esterne in plastica colorata;
- Rivestimento scala in ferro e legno;
- Balaustre e recinzioni in legno e/o metallo;
- Bagni dotati di sanitari con rubinetterie funzionanti;
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: sottotraccia, con insufficienti punti, non a norma di legge 46/90 e seguenti;
- Marciapiede esterno in cemento e/o monocottura;
- Recinzione corte esclusiva con rete metallica e muretto in c.a..

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, valutata al lordo delle murature (Superficie Esterna Lorda), come da uniti conteggi esplicativi, è la seguente: **Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo (RA) Foglio 15**

**Sub. 2:** Piano Terra-Cantina 4,40 x 4,40 = mq 19,36

con indice mercantile pari a 0,33 sono da sommarsi così mq 6,39

**Sub. 2:** Piano Terra-Abitazione (5,60x8,70) = mq 48,72

Piano Terra- corte con superficie complessiva particella catastale mq 175

con indice mercantile pari a 0,10	sono da sommarsi	mq 17,50
<i>Piano Primo- Abitazione (5,60x8,70) =</i>		mq 48,72
<b><u>Sub. 2:</u></b> <i>Piano Primo -Legnaia 4,40 x 4,40 =</i>		mq 19,36
con indice mercantile pari a 0,33 sono da sommarsi così		mq 6,39
<b><u>Sub. 2:</u></b> <i>Piano sottotetto -sottotetto(5,60x8,70) =</i>		mq 48,72
con indice mercantile pari a 0,33 sono da sommarsi così		mq 16,08
<i>Per una superficie complessiva vendibile SEL di</i>		<b>MQ 143,80</b>
In complesso esse superfici vendibili si possono così sintetizzare:		
<b>Superficie totale vendibile</b>		<b>MQ 144</b>
Il sottoscritto, quale esperto stimatore, precisa che le superfici sopra esposte sono da considerarsi puramente indicative, in quanto riportate al solo fine illustrativo e necessarie per la determinazione del valore.		
I beni in esame verranno posti in vendita <b>a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano</b> , come pervenuti all'attuale proprietà eseguita.		
<b>STIMA DEL BENE</b>		
Sulla base degli elementi così raccolti e sentiti gli operatori del capoluogo, si ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la determinazione del valore commerciale in libero mercato dell'immobile, la stima per comparazione consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante il confronto mediato con il valore certo di altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.		
Sono state poi acquisite dal sottoscritto anche le risultanze di cui al "Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia" e di "Osservatorio immobiliare 2023 di Ravenna e provincia" come pure si sono		

acquisiti dal sito dell'Agenzia del Territorio, Quotazioni immobiliari OMI 2023/2, i valori caratteristici relativi a beni aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona, riguardanti contrattazioni avvenute concretamente negli ultimi tempi. Al valore come più sopra determinato viene applicato il deprezzamento per deterioramento fisico del bene tenuto conto dello specifico stato di conservazione e di manutenzione, della vetustà, della commerciabilità, tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire quanto prima ad un pronto realizzo, trattandosi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare. Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di una casa di civile abitazione con ingresso indipendente e corte esclusiva, posta in comune di Solarolo (RA), al civico n° 39 di via San Bartolo. Di norma il parametro su cui si basa la stima per comparazione è il valore medio a metro quadrato di superficie dell'immobile: cioè si determina il valore al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come da rapporti mercantili riscontrati nello specifico segmento di mercato. Tenuto conto di questi dati economici caratteristici, estrapolata non una media aritmetica, ma ponderale, lo scrivente reputa che per la specifica superficie complessiva vendibile afferente le dettagliate superfici commerciali qui indicate di mq 143,80 moltiplicata per un valore monoparametrico unitario di circa € 800,00/mq si ottenga il valore commerciale in libero mercato di € 115.040,00 per questo compendio immobiliare. A questo detto valore, vanno detratti complessivamente € 32.040,00 per obsolescenza tecnologica o vetustà, bassa qualificazione energetica, spese accessorie insolute e la richiamata sanatoria: a detto importo, ridotto come sopra detto, quindi ad € 83.000,00 ritengo si

debba quindi detrarre l'affermata riduzione del 15%, quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e degli eventuali vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, corrispondente all'importo di circa € 12.450,00 ottenendo pertanto così il possibile valore ricercato corrispondente a € 70.550,00 che si arrotonda ad € 70.000,00.

Tutto ciò premesso e considerato ritengo di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

**VALORE DELL'INTERO BENE € 70.000,00** (euro settantamila/00).

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

Con osservanza.

Faenza, 11/09/2024



IL PERITO VALU TATORE

Geometra Rico Casadio

**Allegati:**

- Visure storica immobile C.T. e C.F. del Comune di Solarolo (RA);
- Estratto di mappa C.T. del Comune di Solarolo (RA);
- Denuncia catastale dell'immobile pignorato;
- Concessione Edilizia n° 46/78 del 21/09/1978;

