

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. 63/2024

promossa da

XXXX

contro

XXXX



G.E. Dott. Massimo Vicini

C.T.U. Arch. Tito Palmieri



Ravenna, 12.12.2024

tito palmieri architetto

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna

Via amalasunta 55/ 48123 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: studio@titopalmieri.it



CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di villetta abbinata da un lato, sviluppata su tre livelli fuori terra con annesso garage e corte esclusiva posti al piano terra, sita in Comune di Faenza, con accesso carrabile da Via Rosa Casadio n. 1, nella prmissima fascia ad ovest rispetto al centro della città, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni.

La consistenza commerciale ragguagliata complessiva dei beni in oggetto è di **mq 114 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, sono attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del **Comune** di Faenza, Prov. RA, **Fg. 145, Mapp. 228:**

- **sub 2**, Via Rosa Casadio n. 1, p. T, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. mq 15, Sup. totale mq 18, rendita € 61,20;
- **sub 7**, Via Rosa Casadio n. 1, p. T-1-2, Cat. A/2, Cl. 2, Consist. vani 5, Sup. totale 105 mq, rendita € 464,81.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- **XXXX, proprietà per 1/1.**

Si precisa che è altresì presente il bene identificato al **Catasto Fabbricati** del **Comune** di **Faenza** Prov. RA, Prov. RA, **Fg. 145, Mapp. 228, sub. 6, BCNC** a tutti i subalterni – Area di manovra (bcnc comune ai sub. 2, 3, 4, e 7)

I beni in oggetto confinano con: Via Graziola, giardino "XXXX", parti comuni, ragioni XXXX, salvo altri.

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto del presente procedimento, è individuata al **Catasto Terreni** del **Comune di Faenza** Prov. RA, Prov. RA, **Fg. 145, Mapp. 228, ente urbano di mq 379.**



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 04.05.2024 Rep. 1468, trascritto in data 21.06.2024 all'art. 8921, si rileva che:

"... Ho sottoposto a pignoramento

la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili del XXXX, siti nel Comune di Faenza (RA) e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al:

➤ **Foglio 145, mappale 228, sub. 7, cat. A/2;**

➤ **Foglio 145, mappale 228, sub. 2, cat. C/6;**

ed i diritti immobiliari, pertinenze ed accessori, ..."

(Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto di pignoramento già in atti).

□□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna particolare osservazione tra l'attuale identificazione catastale e quanto sopra pignorato.



**PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale al momento
di acquisto del bene, ecc.)**

I beni pignorati risultano attualmente essere intestati a:

- **XXXX, proprietà per 1/1.**

NOTA Si segnala che dal Certificato Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Assisi, risulta che Il XXXX ha contratto matrimonio in data XXXX ad Assisi con XXXX e che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Per l'immobile in oggetto, in merito alla gestione delle parti comuni (aree esterne scoperte), in sede di sopralluogo, è stato comunicato dalla proprietà che, per la loro manutenzione, sono quantificabili spese in € 50,00 circa annue, attualmente pagate.

□□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Barbieri del 27.07.2006, Rep. n. 19810/6041, registrato in data 28.07.2006 al n. 1840 serie 1T e trascritto in data 02.08.2006, all'art. 12794, si rileva quanto segue: *"...La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi compresi i vincoli nascenti da:*

- servitù attiva di passaggio trascritta a Ravenna il 27 Giugno

2000 art. 7039 a carico dell'area di terreno già distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 145, particella 219, servitù che avrà durata fino a che il terreno gravato non sarà ceduto al Comune di Faenza;

- atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata autenticata nelle firme da me notaio in data 28 Settembre 1999, n. 16113 di rep. not., registrato a Faenza il 7 Ottobre 1999 al n. 753 Serie 2 e trascritto a Ravenna il 19 Ottobre 1999 art. 10335, relativo al Programma Integrato "XXXX". In ordine a detto atto d'obbligo, si precisa che, come indicato nel predetto atto di provenienza a rogito Notaio Mercatali di Forlì in data 3 Ottobre 2003 n. 97.570/23.905 di rep. not., l'esecuzione di tutte le opere e lavori di urbanizzazione primaria si lottizzazione, così come prescritti e previsti nel citato atto unilaterale d'obbligo verranno realizzate dalla società "XXXX", con sede in Faenza.

La vendita comprende, altresì, tutti i patti indicati nel citato atto a rogito Notaio Mercatali di Forlì in data 3 Ottobre 2003 n. 97.570/23.905 di rep. not., ove è precisato, tra l'altro, che la Parte Acquirente "prende atto ed accetta:

- di partecipare, per la quota proporzionale a lei spettante, per il periodo di anni 30 (trenta) dalla data del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione della lottizzazione "XXXX" alle spese di manutenzione di alcune aree a destinazione pubblica (viabilità, verde e parcheggi) facenti parte del Programma integrato "XXXX";

- la tabella delle quote di partecipazione che verrà redatta a cura e spese della Società Venditrice o chi per lei.

La vendita comprende, altresì, la quota proporzionale delle cose comuni del fabbricato del quale i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza e dall'Elaborato Planimetrico presentato all'Agenzia del Territorio di Ravenna – Catasto Fabbricati – in data 20 Giugno 2006 a corredo della Denuncia di Variazione prot. n. RA0074280, nel quale figura l'area di manovra distinta al Foglio 145 del Comune di Faenza, con la particella 228/6 – B.C.N.C. a tutti i subalterni..."

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe Barbieri del 27.07.2006, Rep. n. 19810/6041, a cui si rimanda integralmente e che si allega.



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni oggetto del presente procedimento, rileva che gli stessi, sono pervenuti al XXXX tramite atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe Barbieri del 27.07.2006, Rep. n. 19810/6041, registrato in data 28.07.2006 al n. 1840 serie 1T e trascritto in data 02.08.2006, all'art. 12794.

Dal suddetto atto, si rileva poi che alla parte precedentemente proprietaria i beni pervennero così come indicato, e precisamente: "...che, in virtù di compravendita a

rogito dr. Adalberto Mercatali, notaio in Forlì, in data 3 Ottobre 2003, n. 97.570/23.905 di rep. not., registrato a Forlì il 4 Ottobre 2003 al n. 3631 Serie 1T e trascritto a Ravenna il 6 Ottobre 2003 art. 13827, la società "XXXX", ha acquistato, tra l'altro, un lotto di terreno edificabile, sito nella lottizzazione denominata "XXXX", in Faenza nei pressi di via Oberdan e via Graziola, distinto al Catasto Terreni, al Foglio 145 del Comune di Faenza, con la particella 228 di mq. 379;

- che su detto lotto di terreno, la società "XXXX", in virtù dei provvedimenti edilizi di seguito indicati, ha realizzato un fabbricato residenziale;..."

(Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Barbieri a cui si rimanda e che si allega)



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del primo accesso agli immobili, effettuato in data 04.09.2024 congiuntamente al Custode Avv. Niccolò Contessi, i beni in oggetto, risultavano occupati dal XXXX assieme alla propria coniuge, come da verbale di accesso del 04.09.2024 e dal certificato anagrafico contestuale di residenza e stato di famiglia.

Ai fini della vendita, pertanto, i beni in oggetto, potranno considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento.**



ISPEZIONI IPOTECARIE

(a carico di parte eseguita, aggiornate al 02.12.2024)

ISCRIZIONI

Art. 4808 del 02.08.2006

IPOTECA VOLONTARIA (Mutuo fondiario)

Atto Notarile pubblico del Notaio Barbieri Giuseppe del
27.07.2006 Rep. 19811/6042

ISCRIZIONE: € 408.000,00 SORTE € 240.000,00

Durata anni 25

GRAVA: Immobili siti in Comune di Faenza, Via Rosa Casadio n. 1
censiti al C.F. di detto Comune, al Fg. 145, Mapp. 228, sub. 2 e 7.

□□□□□□

Art. 2774 del 11.11.2015

IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo rep. 1533/2015 Tribunale di Ravenna)

Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 04.11.2015 Rep.
1533/2015

ISCRIZIONE: € 143.000,00 SORTE € 94.654,60

GRAVA di XXXX: Immobili siti in Comune di Faenza, Via Rosa
Casadio n. 1 censiti al C.F. di detto Comune, al Fg. 145, Mapp.
228, sub. 2 e 7

oltre ad altri beni di altri soggetti, estranei al presente
procedimento.

- Annotamento art. 2494 del 15.09.2016 restrizione da altri
immobili non oggetto di relazione
- Annotamento art. 2176 del 27.07.2017 surrogazione a

favore di XXXX

□□□□□

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 8921 del 21.06.2024

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Ravenna del
04.05.2024, Rep. n. 1468.

GRAVA: Immobili siti in Comune di Faenza, censiti al C.F. di detto
Comune, al Fg. 145, Mapp. 228, sub. 2 e 7.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto a rogito Notaio Dott. Giuseppe Barbieri del
27.07.2006, Rep. n. 19810/6041, registrato in data 28.07.2006 al n.
1840 serie 1T e trascritto in data 02.08.2006, all'art. 12794, si rileva
quanto segue: *"...che il fabbricato di cui sono parte i cespiti
oggetto di questo atto è stato realizzato in virtù della
Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Faenza in data 27
Dicembre 2001 n. 466 e successivo Permesso di Costruire in
variante rilasciato dal Comune predetto in data 26 Novembre
2003 n. 251, e, come da Denunce di Inizio Attività in variante
presentate al Comune di Faenza, rispettivamente, in data 10
Febbraio 2005 Prot. n. 111, in data 22 Aprile 2005 Prot. n. 368.*
*Dichiara, inoltre, la Società Venditrice, a mezzo come sopra,
che in data 13 Settembre 2005 è stata presentata al Comune di*

Faenza Domanda di Certificato di Agibilità Prot. n. 719, con allegate, rispettivamente, la Comunicazione di Fine lavori in data 12 Settembre 2005, e la Scheda Tecnica Descrittiva, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 25 Novembre 2002 n. 31, in data 13 Settembre 2005, a firma del tecnico XXXX, attestante la conformità degli interventi al progetto approvato ed alle sue varianti, nel rispetto dei requisiti previsti dalle norme vigenti.

La Società Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara infine, che il fabbricato in oggetto è stato costruito nel rispetto di tutte le norme edilizie vigenti ed in conformità ai provvedimenti abilitativi sopra citati, nonché nel pieno rispetto di tutti i diritti dei terzi, a perfetta regola d'arte e con tutti gli impianti perfettamente funzionanti ed a norma di legge, nonché con tutti i requisiti per il conseguimento dell'agibilità, rimanendo a suo carico tutte le spese, imposte ed oneri relativi..."

Dal sottoscritto, a seguito di Accesso agli atti prot. 96314/2024 del 21.08.2024, sono stati reperiti presso il Comune di Faenza, i seguenti documenti:

- Concessione n. 466 del 27.12.2001, Prot. Ed. n. 1500 del 16.11.2000;
- Permesso di costruire n. 251 del 26.11.2003, Prot. Ed. n. 401 del 17.04.2003;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. n. 111 del 10.02.2005;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. n. 368 del 22.04.2005;
- Agibilità rilasciata per silenzio assenso in data 13.12.2005;

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) in sanatoria. Prot. n. 36127 del 16.09.2013.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si riscontrano abusi che possano impedire la commerciabilità del bene; si sono comunque rilevate le seguenti difformità:

la realizzazione di un infisso in metallo e vetro dietro il portone del garage e l'utilizzo di detto vano a fini abitativi;

la traslazione, al piano primo, dell'infisso a vetro posizionato tra loggia e soggiorno, creando un più ampio spazio abitativo e riducendo così la superficie della loggia (a circa cm 40 di profondità), nonché la diversa lunghezza del muro, nella zona soggiorno e adiacente il vano scala, che risulta essere maggiore rispetto a quanto riportato sugli elaborati di progetto;

si rileva poi, al piano secondo, la presenza di un infisso interno realizzato sulla parete tra camera da letto e vano scala.

Di tali difformità che dovranno essere regolarizzate mediante rimozione e rimessa in ripristino, o sanatoria se e ove possibile, si terrà conto in sede di valutazione.

Si vuole poi precisare sin da ora che, nel calcolo della consistenza commerciale, le superfici dei vani sopra citati, nei quali sono state riscontrate difformità per l'apposizione o lo spostamento di infissi a vetro (garage e loggia/soggiorno), sono state considerate in conformità a quanto autorizzato e riportato nei titoli edilizi e non rispetto allo stato attuale.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

□□□□□

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **R.U.E.** – Disciplina del centro urbano – Ambito residenziale misto consolidato, Art. 7.

Si rileva inoltre che l'area sul quale insistono i beni in oggetto, risulta individuata in fasce di rispetto gasdotti, "Impianti e infrastrutture" (art. 25) e dalle schede dei Vincoli C.2.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto della tipologia del fabbricato, delle caratteristiche dei beni e della loro consistenza, allo scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto essi saranno posti in vendita in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE:

Trattasi di **villetta abbinata da un lato**, sviluppata su tre livelli fuori terra con annesso garage e corte esclusiva posti al piano terra, sita in Comune di Faenza, con accesso carrabile da Via Rosa Casadio n. 1, nella primissima fascia ad ovest rispetto al centro della città, (in zona non alluvionata) il tutto oltre i

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni.

La villetta è composta al piano terra da loggia, ingresso e bagno-lavanderia, oltre garage ed area cortilizia esclusiva, al piano primo da soggiorno con angolo cottura e loggia coperta, ed al piano secondo da due camere da letto, disimpegno, bagno ed una ulteriore loggia coperta, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni del complesso edilizio, se e come esistenti.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali:** in c.a. e muratura
- **Strutt. Scale:** in laterocemento con rivestimento delle pedate ed alzate in marmo

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate
- **Porta di ingresso:** infisso in metallo e vetro

• FINITURE INTERNE

- **Pareti:** intonacate e tinteggiate
- **Porte:** in vetro e legno, in metallo e vetro ed in legno
- **Finestre:** in alluminio con vetrocamera
- **Oscuranti:** sono presenti persiane in plastica orientabili
- **Pavimentazioni:** al piano terra è presente pavimentazione in linoleum nell'ingresso, mentre nel bagno-lavanderia e nel garage è in ceramica; al primo piano la pavimentazione è in ceramica ed al secondo piano è presente pavimentazione in legno in tutti gli ambienti eccetto nel bagno dove è in ceramica

➤ **Angolo cottura:** collocato nella zona giorno, presenta rivestimento "para-schizzi" alla parete nella zona attrezzata

➤ **Bagni:** quello al piano terra (in parte nel sottoscala) è dotato di lavabo, wc, e doccia, con box, l'altro al piano secondo è con dotato di lavabo, wc, bidet e doccia con box; presentano entrambi pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica

• IMPIANTI

➤ **Elettrico:** sotto traccia

➤ **Termico:** l'impianto è autonomo con caldaia alloggiata al primo piano, in nicchia nella ex loggia, ora soggiorno; sono presenti radiatori in alluminio

➤ **Altri:** sono inoltre presenti l'impianto di video citofonico, tv e allarme

Gli impianti esistenti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, si allega certificazione di conformità impianto elettrico e termoidraulico reperiti presso il Comune di Faenza

• ACCESSORI

➤ **Garage:** al piano terra, utilizzato come spazio abitativo, presenta pavimentazione in ceramica di piccolo formato, portone esterno a pacchetto ed infisso a vetro interno.

➤ **Corte esclusiva:** in parte lasciata a verde ed in parte pavimentata

➤ **Corte comune:** pavimentata con autobloccanti

➤ **CONSIDERAZIONI GENERALI:** lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è buono, i materiali e le

finiture sono ovunque di buona qualità, l'altezza interna al piano terra è di m 2,40 circa, al primo e secondo piano è di m 2,70.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata dei beni in oggetto, risulta di **mq 114 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile **valore di mercato** si opererà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli International Valuation Standards (IVS), dagli European Valuation Standards (EVS) e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I..

Per le unità immobiliari in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e

comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dalle analisi dei valori riportati a livello locale da "Osservatorio Immobiliare 2023 Ravenna e Provincia" edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" ed in particolare si terrà conto dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione rurale dei beni,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture e vetustà,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che per i beni in oggetto, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario, possa essere di € 1.700,00/mq da cui si ottiene:

- Sup. comm. ragg. compl. mq 114 x € 1.700,00 = € 193.800,00

□□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e

DETRMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Si ritiene di effettuare una prima riduzione, rispetto al valore sopra determinato per le difformità sopra citate con rimozioni e ripristini, o eventuali sanatorie, adeguamenti e/o completamenti, stimata complessivamente e forfettariamente nella misura di € 10.000,00 da cui si otterrà **un valore di mercato di: € 193.800,00 - € 10.000,00 = € 183.800,00 .**

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore di mercato sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata**, in tondo, in: € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico

ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 12.12.2024

Arch. Tito Palmieri

