

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

N. 160/2021 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 30.11.2022

Promosso da:

Ore 9.40

contro

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del 19.15.2022 lo scrivente Geometra Luca Barchi Tecnico d'Ufficio.

Con PEC del 31.05.2022 veniva comunicata al sottoscritto la nomina di C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella procedura esecutiva di cui all'epigrafe, con l'invito di accettazione e prestazione del giuramento di rito in cancelleria, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, comparando a tal fine personalmente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ovvero depositando telematicamente la relativa dichiarazione scritta di giuramento.

QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE

“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 degli immobili pignorati:

**se la certificazione delle iscrizioni si estende 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 nelle 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 è stato celebrato, con indicazione delle annotazione a

marginie.

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 di 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'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'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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



ciascuno 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 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 comunque risulterebbero 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 al 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 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 alleghi 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 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 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. Specifici 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti finanziari 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 copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare

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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della

completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra

lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti

o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni

prima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 30.11.2022

ad ore 9.40, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso

di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta



elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna) al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva



a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'
- 6.0) SOPRALLUOGO
- 7.0) DESCRIZIONE DEI BENI
- 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO FORMATO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d.



per comparazione.

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, la destinazione/uso e la consistenza superficiale dei beni.

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in unico lotto.

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 12/10/2021 al n. 21471 del Registro Generale ed al n. 14810 del Registro Particolare, a favore -----, -----, -----.

2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F.del Comune di Faenza (codice D458) intestato a:

-----, nato in Dovadola (FO) il 31/05/1953,

C.F.-----, proprietà per 1/1;

Comune di Faenza, foglio 19:

Particella 54:



- sub. 1, cat.A/3, Cl 2, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 200 mq -

Rendita €.836,66, Via Accarisi n. 178 piano T-1;

- sub. 2, cat.C/2, Cl 1, Consistenza 51 mq,

-Rendita €.55,31, Via Accarisi n. 178 piano T.

C.T.del Comune di Faenza (codice D458)

Comune di Faenza, foglio 19:

Particella 54:

Ente Urbano mq 1.137,00

3.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

Intera Proprietà di un'unità immobiliare sita ad Faenza (Ra), Via Accarisi n. 178, con accesso dal via interpoderale prospiciente a destinazione residenziale sviluppata al piano terra e primo.

Entrati nell'appartamento, ci si trova nell'ingresso che funge da disimpegno per gli ambienti posti al piano terra, dove è collocata la scala di collegamento con il piano primo. Il piano terra è composto da cucina, una sala da pranzo, da magazzino dal quale si accede ad un bagno. Dalla prima rampa della scala di collegamento al piano primo si accede ad un WC, giunti al piano primo il corridoio funge da disimpegno per le quattro stanze da letto e al balcone; con accesso dal fianco dell'immobile del fabbricato residenziale di entra nella cantina. Sul retro in aderenza al fabbricato residenziale è posto un corpo di fabbrica utilizzato come la legnaia - locale caldaia, un fabbricato che originariamente ospitava la porcilaia ora ripostiglio e nella corte lungo il confine est è stato realizzato un deposito, collegato con una tettoia alla ex porcilaia. La superficie commerciale del complesso immobiliare oggetto



della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

-Abitazione piano terra mq. 104,76

piano primo mq. 108,21

balcone mq. 1,57

(= 40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale abitazione mq. 214,54

- Corpi servizi mq. 73,19

(= 60% della superficie effettiva ai fini valutativi)

4.0) CONFINI

Il complesso immobiliare confina con -----, -----, -----

e la via pubblica, salvo altri.

5.0) PROPRIETA'

C.F.del Comune di Faenza (codice D458)

-----, nato in Dovadola (FO) il 31/05/1953,

C.F.-----, proprietà per 1/1;

Comune di Faenza, foglio 19:

Particella 54:

- sub. 1, cat.A/3, Cl 2, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 200 mq -

Rendita €.836,66, Via Accarisi n. 178 piano T-1;

- sub. 2, cat.C/2, Cl 1, Consistenza 51 mq,

-Rendita €.55,31, Via Accarisi n. 178 piano T.

C.T.del Comune di Faenza (codice D458)

Comune di Faenza, foglio 19:



Particella 54:

Ente Urbano mq 1.137,00

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 14/07/2022 alle ore 14,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 14/07/2022 alle ore 14,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e -----, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del complesso immobiliare oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

-Abitazione piano terra mq. 104,76

 piano primo mq. 108,21

 balcone mq. 1,57

(= 40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale abitazione mq 214,54

- Corpi servizi mq. 73,19

(= 60% della superficie effettiva ai fini valutativi)



9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Faenza in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

Licenza per Lavori Edili prot. 3047 del 17/03/1959 – Licenza 17

Licenza per Lavori Edili prot. 46 del 06/05/1976 – Licenza 209

Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità.

Nel fabbricato residenziale è stato realizzato un bagno accessibile dal locale magazzino e trasformato la finestra in porta per accedervi, al primo piano non è stata costruita la parete che delimita il bagno ed è stato realizzato un balcone.

Relativamente ai servizi posti sul retro e sul fianco non si sono rilevati i titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione. I dati metrici relativi alla licenza prot. 3047 del 17/03/1959 sono relativi alla sola abitazione, nella pratica edilizia prot. 46 del 06/05/1976 – Licenza 209 tali servizi vengono rappresentati, ma dalla ricerca presso l'archivio del Comune di Faenza non si sono riscontrati titoli edilizi tra il 1959 ed 1976 che ne legittimino la realizzazione.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si sono estratte le planimetrie catastali nelle quali il servizio posto sul retro è stata depositata nel 1962, mentre il servizio posto sul fianco identificato catastalmente al foglio 19 mappale 54 subalterno 2, relativo al deposito, è stato censito dall'Agenzia delle Entrate in seguito ad accertamento d'ufficio.

In ultimo, si specifica che le planimetrie catastale dei beni trattati,



considerate le difformità sopra elencate, non risultano correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

Le difformità relative all'abitazione dovranno essere sanate attraverso la presentazione presso l'amministrazione comunale di apposita pratica edilizia in sanatoria; i servizi sul retro ed il deposito dovranno essere rimossi.

Il costo complessivo per sanare le difformità indicativamente è pari a € 12.000,00 (euro dodicimila/00).

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura e gli importi sopra indicati.

In ordine a quanto richiesto nei quesiti (punto 6), si precisa che per le difformità riscontrate, l'aggiornamento catastale dovrebbe essere redatto, per economia di giudizio, unitamente alla Richiesta di Sanatoria in quanto al momento della presentazione della pratica potrebbe tale difformità non risultare "regolarizzabile". Per tale motivo lo scrivente non procede al momento alla redazione della planimetria catastale in aggiornamento.

10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0) PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:



- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Faenza,

stipulato in data 10 ottobre 1985 n 16169 di Repertorio, Raccolta n. 4039.

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 24.08.2022)

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di

Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 12/10/2021 al n. 21471 del Registro Generale ed al n. 14810 del

Registro Particolare, a favore -----, -----, -----.

13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto, il sig -----

- (esecutato) dichiarava che l'immobile risulta "*occupato come da dimora*

abituale dallo stesso e che è la sua residenza" come peraltro si evince dal

certificato di residenza.

14.0) INFORMAZIONI GENERALI

Dopo aver espletato le formalità di rito e svolto il rilievo metrico e

fotografico, si è redatto apposito verbale. L'esecutato alla situazione attuale



-Valore € 108.771,78 (euro centoottosettecentosettantuno/78)

VALORE INTERO BENE

-Valore abitazione € 108.771,78

TOTALE € 108.771,78

(euro centoottosettecentosettantuno/78)

A cui si deterranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate

e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 12.000,00 per cui

il Valore dell'intero bene ammonta a € 96.771,78

16.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

UNICO FORMATO

Il sottoscritto, come scritto in premessa, provvederà ad effettuare una

riduzione di valore ".....dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà € 96.771,78 x (-c.ca 10% di deprezzamento in

arrotondamento)=**€87.000,00**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Alfonsine 24.08.2022

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

Allegati:



1) Aggiornamento Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari;

2) Copia Certificato di stato di famiglia, residenza;

3) Atto di provenienza;

4) Rilievi Fotografici;

5) Titoli edilizi;

6) Estratto di mappa;

7) Visure catastali;

8) Visure catastali storiche;

9) Planimetrie catastali;

10) Estratto RUE.

