

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	<b>DR. SAMUELE LA BANCA</b>	
	* * *	<b>N.162/2022 R.G.E.</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b><u>Udienza</u></b>
	Promosso da:	
	-----	
	contro	
	-----	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del	
	09.01.2023 lo scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra) via	
	Samaritani 34, Consulente Tecnico d'Ufficio.	
	Con PEC del 11.01.2023 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, mediante sottoscrizione del verbale di	
	accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, a tal	
	fine il giorno 16.01.2023 il sottoscritto inviava con PEC il verbale di	
	accettazione incarico e giuramento dell'esperto.	
	<b><u>QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE</u></b>	
	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione</i>	
	<i>ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della</i>	
	<i>completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del</i>	

*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 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 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, verifici 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 ostative;

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 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 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

ad ore \_\_\_\_\_, 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

Dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna 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 DEGLI IMMOBILI
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'
- 6.0) SOPRALLUOGO
- 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE
- 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
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA

\*\*\*

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

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

\* \* \*

### **1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO**

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, il bene oggetto di esecuzione immobiliare che è sottoposto a pignoramento come di seguito riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –  
in data 01/12/2022 al n. 26517 del Registro Generale ed al n. 18349 del Registro Particolare, a favore -----

\*\*\*

### **2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**C.F.del Comune di Fusignano (codice D829) intestato a:**

-----,

,

C.F.-----, proprietà per 1/1;

Comune di Fusignano (Ra), foglio 24:

Particella 334:

- sub. 2, cat.A/2, Cl 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 96 mq -

Rendita € 464,81, Via Lorenzo Alberani n. 2 piano T-1;

\*\*\*

### **3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Intera Proprietà** di un'unità immobiliare posto in un complesso

condominiale sito a San Savino di Fusignano (Ra), via Lorenzo Alberani 8

int. 2. L'accesso all'abitazione avviene attraverso un corsello identificato

con il sub 6 comune con l'unità immobiliare sub. 1. L'abitazione si sviluppa

su tre livelli, al piano terra è posto l'ingresso, la cantina e la scala di

collegamento con i piani superiori. Nel piano primo è collocata la zona

giorno dell'appartamento composto da un soggiorno/pranzo e la zona notte

formata da un bagno e una stanza da letto; lungo il perimetro esterno del

piano primo è presente un balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla

stanza da letto.

Il piano secondo, sottotetto, è un ambiente unico dal quale si accede alla

lavanderia ed al terrazzo. L'unità immobiliare dispone di due posti auto al

piano terra accessibili dal sub. 6.

Il complesso condominiale si trova in località San Savino, nelle vicinanze è

presente la fermata dell'autobus.

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature, risulta:

-abitazione P.T. mq. 10,17

	P.P.	mq 52,72
	P.S.	mq 17,06
	(= 80% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- balcone	mq. 6,58
	(= 40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- terrazza	mq. 4,31
	(= 40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- posti auto	mq. 4,98
	(= 20% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	Totale	mq 95,82
	***	
	<b><u>4.0 CONFINI</u></b>	
	L'abitazione confina con parti condominiali ed altre unità immobiliari.	
	***	
	<b><u>5.0 PROPRIETA'</u></b>	
	-----,	
	C.F. -----, proprietà per 1/1;	
	Comune di Fusignano (Ra), foglio 24:	
	Particella 334:	
	- sub. 2, cat.A/2, Cl 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 96 mq -	
	Rendita € 464,81, Via Lorenzo Alberani n. 2 piano T-1;	
	***	
	<b><u>6.0 SOPRALLUOGO</u></b>	
	A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	
	sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	

alle ore ..... l. Successivamente, a seguito della

comunicazione effettuata, il giorno ..... alle ore ..... si è

effettuato il sopralluogo, erano presenti, il sig. ----- e la

delegata del custode Avv. -----, il tutto si è svolto

regolarmente.

\*\*\*

## **7.0 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Trattasi della piena proprietà** di un abitazione in un complesso

condominiale sito a Sn Savino di Fusignano (RA), Via Lorenzo Alberani n. 8

int. 2.

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita tra il 2007 ed il

2008. L'unità immobiliare è accessibile dal corsello comune, si sviluppa al si

sviluppa su tre livelli. Al piano terra è collocata la cantina e la scala di

collegamento con i piani superiori. Nel piano primo è collocata la zona

giorno dell'appartamento composto da un soggiorno/pranzo e la zona notte

formata da un bagno e una stanza da letto; lungo il perimetro esterno del

piano primo è presente un balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla

stanza da letto.

Il piano secondo, sottotetto, è un ambiente unico dal quale si accede alla

lavanderia ed al terrazzo. L'unità immobiliare dispone di due posti auto al

piano terra accessibili dal sub. 6.

. Il complesso condominiale è stato realizzato con struttura a telaio in c.a.

con tamponamenti in laterizio, le partizioni interne sono in muratura di

laterizio, i solai del piano primo e secondo sono stati realizzati con pannelli

prefabbricati, quello di copertura in legno, le pareti sono intonacate e

tinteggiate, gli infissi sono in legno, le finiture sono discrete come lo stato di conservazione, i pavimenti della zona girone sono in gres, quelli della stanza da letto e del sottotetto in legno, quelli del bagno e della lavanderia sono realizzati con in ceramica, i sanitari sono in ceramica, le porte interne sono state realizzate in legno con maniglie in acciaio, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

Gli impianti sono stati realizzati sotto traccia, tutti collegati alla rete pubblica; il sistema di riscaldamento è stato realizzato con radiatori.

\*\*\*

### **8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

-abitazione P.T. mq. 10,17

P.P. mq 52,72

P.S. mq 17,06

(= 80% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- balcone mq. 6,58

(= 40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- terrazza mq. 4,31

(= 40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- posti auto mq. 4,98

(= 20% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 95,82

### **9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della

Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere

visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la

realizzazione del complesso condominiale:

○ Permesso di Costruire P.E. n. 6426 prot. 82 del 03/01/2007;

○ Permesso di Costruire P.E. n. 6680 prot. 10004 del 24/09/2007;

○ Sanatoria art. 17 L.R. 23/2004 n. 79/2007 prot. 13346 del 20/06/2007;

○ DIA P.E. n. 6797 prot. 2106 del 27/02/2008;

○ Richiesta Certificato Abitabilità n. 1097 prot. 47506 del 23/12/2011.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e

quanto rilevato con lo stato attuale, si sono riscontrate alcune piccole

difformità riconducibili all'art. 19 bis comma 1 bis e comma 1 ter della L.R.

23/2004 e la presenza del wc nella lavanderia del sottotetto che dovrà essere

rimosso, poiché in difformità con le prescrizioni del regolamento d'igiene.

**Il costo complessivo per rimuovere le difformità indicativamente è pari**

**a € 150,00 (euro centocinquanta/00).**

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa

urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni

andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico

abilitato al momento della partecipazione.

\*\*\*

## **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 Lugo, stipulato in data 10 luglio 2014 n 58616 di Repertorio, Raccolta n. 23746.

\*\*\*

### **12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal**

**sottoscritto al 12/04/2023)**

### **12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal**

**sottoscritto al 12/04/2023)**

-Iscrizione trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare

In data 06/12/2011 al n. 22017 del Registro Generale ed al n. 4365 del Registro Particolare, a favore -----

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 01/12/2022 al n. 26517 del Registro Generale ed al n. 18349 del Registro Particolare, a favore -----

(si allega visura ipotecaria aggiornata al 12/04/2023).

\*\*\*

### **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**

L'immobile ad uso abitazione risulta essere la residenza del sig.ra -----

----- (si allega certificato contestale del Comune di Fusignano).

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

All'interno del fabbricato sono presenti mobili e suppellettili.

\*\*\*

#### **15.0 INFORMAZIONI GENERALI**

Vista la disposizione del Giudice Dell'Esecuzione del 10.09.2014 il sottoscritto C.T.U. non produce l'Attestato di Certificazione Energetica.

In data 24/02/2023 è stato eseguito il sopralluogo, era presente il sig.

Palatucci Eugenio.

Dopo aver espletato le formalità di rito e svolto il rilievo metrico e fotografico, si è redatto apposito verbale.

Dalla verifica dello stato civile rilasciato dal Comune di Fusignano l'esecutata risulta di stato libero, alla situazione attuale risulta essere proprietaria dell'immobile oggetto d'esecuzione.

Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, da quanto riferito nel corso del sopralluogo dal Sig. -----

- ----- non vi è amministratore e che non vi sono spese condominiali.

\*\*\*

#### **16.0) STIMA DEL LOTTO**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni

immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna

e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto

ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di

beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare abitativa posta al piano

primo all'interno di un complesso condominiale sito in Fusignano (RA)

località San Savino Via Lorenzo Alberani 8 int.2 (vedasi planimetria

allegata). Il tutto si trova in nel territorio urbano AUC.4 - ambiti consolidati

per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei

centri minori e delle frange urbane (art. 4.2.4)

La superficie commerciale dei beni al lordo delle murature, puramente a

titolo indicativo, è risultata essere di mq 95,82.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq

1.150,00 (euro/mq millecentocinquanta/00), al quale si applica un indice di

correzione del 10% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato

è pari a €/mq 1.035,00 (euro/mq milletrentacinque/00):

-Valore € 99.173,70,00 (euro novantanovemilacentosettantatre/70)

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

quantificate con la somma forfettaria di € 150,00 per cui il

**Valore dell'intero bene ammonta a € 99.023,70**

**(euro novantanovemilaventitre/70)**

\*\*\*

**17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO**

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

**€ 84.000,00**

**(euro ottantaquattromila/00)**

\*\*\*

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

Con Osservanza

Ravenna, 06/06/2023

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

\*\*\*

