

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORE PAOLO GILOTTA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 151/2022

Promosso da:

R.G. ESEC.

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

contro

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 11/01/2023

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 12/01/2023 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, 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

gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

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

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 Casola Valsenio (Unione 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, data di nascita, C.F., residenza)

○ 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

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 Perugia, **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 Casola Valsenio, come da dettaglio qui unito, **l'esecutato** alla data di acquisto degli immobili pignorati **era coniugato in regime di separazione dei beni**.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 12/12/2022 R.P./R.G. n° 18864/27244, è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) con sede in Milano (MI), così individuati al

Catasto Fabbricati del Comune di **Casola Valsenio** (RA) beni intestati a: (OMISSIONE DATI PERSONALI) **proprietario per 1/1**.

Foglio 7

○ Particella **312**, di Cat. C/2, cl. 4, Superficie Catastale Totale mq 121, via del Senio n° 80, Piano T, con rendita catastale € 424,94;

- Particella **318**, di Cat. D/8, via del Senio n° 80, Piano T, con rendita catastale € 1.396,00;
- Particella **314**, di Cat. D/7, via del Senio n° 80, Piano T, con rendita catastale € 3.668,00;
- Particella **320**, Subalterno **1**, di Cat. F/1, Superficie Catastale Totale mq 1.296, via del Senio n° 80, Piano T;
- Particella **322**, di Cat. F/1, Superficie Catastale Totale mq 20, via del Senio n° 80, Piano T;
- Particella **342**, di Cat. F/1, Superficie Catastale Totale mq 65, via del Senio n° 80, Piano T.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un compendio immobiliare avente destinazione d'uso produttiva, tutto articolato su un unico livello fuori terra, costituito da un edificio isolato adibito a vano tecnico con ampia corte di catastali mq 1.341, con annesse viciniori tettoie in metallo, un'ampia porzione di capannone artigianale con corte esclusiva di totali mq 847, con annesso un piccolo edificio isolato destinato a deposito, un ulteriore edificio adibito ad uffici e servizi con ampia corte di mq 426 e tre ulteriori distinte aree urbane di superficie catastale complessiva di mq 1.381. Gl'immobili urbani, come detto già, sono ubicati in Casola Valsenio (RA) in via del Senio, come meglio individuati dal civico n° 80 ed hanno una superficie edificata commerciale vendibile totale di circa mq 899 oltre alle relative cointeressenze comuni di legge sull'intero complesso immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

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

(OMISSIONE DATI PERSONALI) **proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Foglio 7

○ Particella **312**, di Cat. C/2, cl. 4, Superficie Catastale mq 121, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 230, via del Senio n° 80, Piano T, con rendita catastale € 424,94;

○ Particella **314**, di Cat. D/7, via del Senio n° 80, Piano T, con rendita catastale € 3.668,00;

○ Particella **318**, di Cat. D/8, via del Senio n° 80, Piano T, con rendita catastale € 1.396,00;

○ Particella **320**, Subalterno **1**, di Cat. F/1, Superficie Catastale Totale mq 1.296, via del Senio n° 80, Piano T, senza rendita catastale;

○ Particella **322**, di Cat. F/1, Superficie Catastale Totale mq 20, via del Senio n° 80, Piano T, senza rendita catastale;

○ Particella **342**, di Cat. F/1, Superficie Catastale Totale mq 65, via del Senio n° 80, Piano T, senza rendita catastale;

○ Particella **310**, **B.C.N.C. (Area di manovra)** Bene comune non censibile alle Particelle **312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322**, senza rendita catastale;

○ Particella **311**, **B.C.N.C. (Area di manovra)** Bene comune non censibile alle Particelle **312-313-314**, senza rendita catastale.

NOTA BENE: con variazione Prot. RA 42184/20 è stata frazionata

l'originaria Particella 320, generandosi pertanto le qui indicate **Particella**

320 Subalterno 1 di mq 1296 e **Particella 342** di mq 65.

Si precisa che gli elaborati planimetrici esistenti agli atti catastali (RA58319/14 e RA42184/20) sono qui allegati in unico formato.

CONFINI DEI BENI

Ragioni P.lle 120-197-198-312-313-315-316-317-319-321-341 del Foglio 7 del comune di Casola Valsenio, via del Senio, via I° maggio, salvo altri.

PROPRIETÀ DEI BENI

(OMISSIONE DATI PERSONALI) proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sì, si sono riscontrati essere tutti coincidenti gli identificativi citati in atti e *qui si evidenzia nuovamente la precisazione di cui alla nota che precede.*

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' DEI BENI

Patti, obblighi e servitù: Servitù d'elettrodotto: Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 106278 del 26/04/1995, registrato a Faenza il 04/01/1996 al n° 18 e trascritto a Ravenna il 12/01/1996 al n° 592 - Servitù d'elettrodotto: Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 164779 del 21/07/2005, registrato a Faenza il 16/11/2005 al n° 2231 e trascritto a Ravenna il 17/11/2005 al n° 16888 - Acquisto del ramo d'azienda: Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 131006/10221 del 25/10/2005, registrato a Faenza il 03/11/2005 al n° 112 e trascritto a Ravenna il 28/10/2005 al n° 15897 elencano patti, obblighi e servitù afferenti gl'immobili qui in esame.

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

L'esecutato al momento dell'acquisto era coniugato in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Con l'atto di acquisto del ramo d'azienda a magistero del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 131006/10221 del 25/10/2005, registrato a Faenza il 03/11/2005 al n° 112 e trascritto a Ravenna il 28/10/2005 al n° 15897 il signor (OMISSIONE DATI PERSONALI) **acquistava la piena proprietà degl'immobili 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 Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Perugia, come inserita agli atti dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di acquisto del ramo d'azienda a magistero del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 131006/10221 del 25/10/2005), il diritto del debitore esecutato **risultava essere di piena proprietà**, in regime di separazione dei beni dal coniuge e non derivante da censo, livello od uso civico e che **i beni pignorati non risultano gravati da tali pesi.**

In relazione a quanto comunicato con nota del 12/04/23 dal Comune di Casola Valsenio, già qui allegata, oggi si afferma che **i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si conferma ancor'oggi la relazione notarile datata 19/12/2022 del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Perugia (PG):

○ **Art. 6213 del 28/10/2005:** *ipoteca volontaria* di € 700.000,00 a

favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) con sede in Bologna

(BO) **contro l'esecutato sugl'immobili qui in esame;**

○ **Art. 4537 del 03/10/2008:** *ipoteca volontaria* di € 252.960,00 a

favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) con sede in Bologna

(BO) **contro l'esecutato sugl'immobili qui in esame;**

○ **Art. 18864/27244 del 12/12/2022:** *pignoramento immobiliare già*

agli atti e qui precedentemente descritto a favore di (OMISSIONE

DATI PERSONALI) con sede in Milano (MI), **contro l'esecutato**

sugl'immobili 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

Vigente 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. 47 del 13.11.2020)

in zona urbanistica definita quale "**Ambito produttivo misto**" di cui all'Art.

9 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 occorre

produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree qui in esame, in

quanto la superficie complessiva delle particelle è inferiore ai 5.000 metri

quadrati (le particelle pignorate sommano mq 3.995 complessivamente).

Gl'immobili qui in esame sono stati costruiti successivamente alla data del

01/09/1967 e modificati in seguito al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n° 48 del 30/08/1968;
- Usabilità relativa n° 15 del 24/06/1971;
- Conc. Edilizia n° 19 del 21/06/1986;
- Condono edilizio n° 53 del 25/06/1994;
- Aut. Edilizia n° 21 del 11/12/2000;
- Denuncia Inizio Attività n° 39 del 12/09/2001;
- Denuncia Inizio Attività n° 22 del 24/05/2006;
- S.C.I.A. n° 59 del 05/11/2012;
- P.di C. n° 6 del 31/07/2014;
- Volturazione Prot. 4178 del 02/09/2014.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato si è rilevato quanto segue: **vi sono difformità fra lo stato reale attuale**

dell'immobile, i grafici autorizzativi, nonché con le denunce catastali

relative. 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 dalla data del**

decreto di trasferimento, al Servizio Sportello Unico per l'Edilizia

dell'Unione della Romagna Faentina per il Comune di Casola Valsenio

(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

Casola Valsenio (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 delle attuali planimetrie catastali degl'immobili stessi.

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

Gl'immobili attualmente sono occupati solo dall'esecutato.

FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI DEI BENI

Come già illustrato gl'immobili attualmente qui in esame consistono in un compendio immobiliare a destinazione produttiva di proprietà esclusiva,

purtuttavia, anche in seguito ad informazioni acquisite congiuntamente al custode giudiziale direttamente sul posto, a tutt'oggi, **il bene in esame non**

risulta soggetto a nessun vincolo e/o onere condominiale regolamentato

e/o ad altra alcuna spesa relativa.

DESCRIZIONE DEI BENI

G'immobili oggetto di perizia sono un compendio immobiliare a destinazione produttiva, di proprietà esclusiva, suddiviso in più edifici, tutti

articolati su unico livello con struttura portante in parte in muratura di

laterizio portante ed in parte in elementi in c.a.p., completata da intonaci

tinteggiati: i solai sono in laterocemento e/o elementi in c.a.p. come pure la

copertura dei vari edifici ed il manto di finitura è con guaina impermeabile.

Detti fabbricati sono ubicati in Casola Valsenio (RA), in via del Senio, come meglio individuati dal civico n° 80: essi hanno accessi sia pedonali che carrabili dalla strada citata e dalla via I° maggio.

Il complesso edificato in esame è posto al limitare della città, in zona prevalentemente produttiva ed è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture del compendio qui in esame è generalmente ordinario:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti piani e/o in falda in laterocemento;
- Rivestimenti in ceramica commerciale nei bagni;
- Pavimenti in ceramica-cemento nei vari vani e nei bagni;
- Porte interne in legno laccate e/o metallo verniciato;
- Finestre: in legno e/o metallo verniciato con vetro semplice;
- Bagni dotati di sanitari con rubinetterie funzionanti;
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: sottotraccia, con sufficienti punti, a norma di legge 46/90 e seguenti.

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:

P.lla 312: Piano Terra-Vano tecnico $6,80 \times 3,10 =$ mq 21,08

Piano Terra **Tettoie** $(7,15 \times 12,00) = 85,80$ con indice mercantile pari allo 0,25 sono quindi da sommarsi ulteriori mq 21,45

Per una superficie complessiva vendibile SEL di **MQ 42,53**

P.lla 314: Piano Terra- **Laboratori** $24,80 \times 20,90 + 8,10 \times 8,75 + 4,45 \times 3,55 =$ mq 605,00

Piano Terra- **Depositi** $20,80 \times 2,65 =$ mq 55,12

Per una superficie complessiva vendibile SEL di **MQ 660,12**

P.lla 318: Piano T.-**Servizi-uffici** $(10,85 \times 11,40 - 1,00 \times 2,05) + 4,25 \times 17,55 =$ **MQ 196,23**

Per una superficie totale vendibile SEL di **MQ 898,88**

In complesso esse superfici vendibili si possono così sintetizzare:

Superficie edificata totale vendibile **MQ 899**

Il sottoscritto C.T.U. 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 **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano**, come pervenuti all'attuale proprietà eseguita.

STIMA DEL BENE

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 2022 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia" e di "Osservatorio immobiliare 2022 di Ravenna e provincia" come pure si sono acquisiti dal sito dell'Agenzia del Territorio, Quotazioni immobiliari OMI, 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 un

compendio immobiliare a destinazione produttiva di proprietà esclusiva

articolato su unico livello, posto in comune di Casola Valsenio (RA), al

civico n° 80 di via del Senio.

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 898,88 moltiplicata per un valore

monoparametrico unitario di circa € 370,00/mq si ottenga il valore

commerciale in libero mercato di € 332.585,60 per questo compendio

immobiliare.

A questo detto valore, vanno detratti complessivamente € 38.585,60 per

obsolescenza tecnologica o vetustà, scarsa qualificazione energetica, spese

accessorie e opere varie, oltre all'indicato costo dell'occorrente sanatoria: a

detto importo, ridotto come sopra detto, quindi ad € 294.000,00 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 € 44.100,00 ottenendo pertanto così il possibile valore ricercato corrispondente a 249.900,00 che si arrotonda ad € 250.000,00.

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 € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/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, 14/04/2023



IL PERITO VALU TATORE

Geometra Rico Casadio

Allegati:

- Visure storica immobili C. F. del Comune di Casola Valsenio (RA);
- Estratto di mappa C. T. del Comune di Casola Valsenio (RA);
- Elaborato planimetrico del Comune di Casola Valsenio (RA)-*vedi nota*-;

- Denunce catastali degl'immobili pignorati;
- Licenza Edilizia n° 48 del 30/08/1968;
- Usabilità n° 15 del 24/06/1971;
- Concessione Edilizia n° 19 del 21/06/1986;
- Condono edilizio n° 53 del 25/06/1994;
- Autorizzazione Edilizia n° 21 del 11/12/2000;
- Denuncia Inizio Attività n° 39 del 12/09/2001;
- Denuncia Inizio Attività n° 22 del 24/05/2006;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 59 del 05/11/2012;
- Permesso di Costruzione n° 6 del 31/07/2014;
- Volturazione P. di C. Prot. n° 4178 del 02/09/2014;
- Verbale di accesso agl'immobili;
- Fotografie degl'immobili (foto aeree e viste interne ed esterne);
- (OMISSIONE DATI PERSONALI)rep. 131006/10221 del 25/10/2005;
- Certificato Ufficio Anagrafe del Comune di Casola Valsenio (RA);
- Nota del Servizio LLPP di Casola Valsenio (RA) del 12/04/2023;
- Check-list di verifica della documentazione del fascicolo;
- Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna del 14/04/2023.