

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

.....

CONTRO

..... e

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI

Via Riva Verde, 21 – 48122 Ravenna (RA)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

Ravenna, Marzo 2023

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LABANCA SAMUELE

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2022 R.G.E.

Promosso da:

Procedente:.....

contro

Esecutati e

* * *

UDIENZA DEL 21/06/2023 - ORE 11:00

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 04/01/2023 nominava lo scrivente arch. Alessandro Raccagni, con studio a Ravenna (RA) in via Riva Verde n. 21, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva al giuramento, e a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità in data 09/01/2023 tramite trasmissione alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari della suddetta mediante procedura telematica.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore il controllo ed eventualmente la precisazione:

- 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:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

- 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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

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.”

Il verbale di incarico assegnava altresì all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

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 effettuare 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, verificarsi 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, verificarsi, 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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia 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 similare 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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

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 Il 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).

PREMESSA

Dalle verifiche preliminari effettuate sulla documentazione allegata al fascicolo telematico, si è potuto appurare che il creditore procedente ha optato per depositare certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tieco in Perugia in data 30/08/2022.

1. In suddetta Certificazione si evince che l'immobile è venuto in proprietà dei soggetti esegutati attraverso la seguente cronistoria:

.... Nell'atto di pignoramento viene precisato che, "come attestato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna, la signora, ha variato il proprio cognome in". Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Palmieri Vincenzo del 04/08/2005 rep. 329768/24361, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 08/08/2005 al n. 12532 di formalità; favore: nato in il, nata in il per ½ ciascuno, contro nato a il e nata a il per ½ ciascuno di piena proprietà:

Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuti con Atto notarile pubblico

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

di Compravendita, rogito Notaio Somaroli del 03/07/1989 rep. 11040 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 06/07/1989 al n. 5496 di formalità.

Pertanto si conferma che l'atto di acquisto originario più datato è l'ultimo indicato *Rep.11040, trascritto il 06.07.1989 ai nn. 5496,* pertanto antecedente di oltre venti anni dall'atto di pignoramento Rep 237 Rg. 18712 Rp. 13006 del 12/08/2022

2. Il creditore procedente depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Manca invece l'estratto di mappa catastale con identificazione della particella che allegheremo nella documentazione catastale.
3. Agli atti del fascicolo non risulta presente il certificato di stato civile, che viene allegato alla presente perizia.
4. Manca inoltre il certificato di matrimonio degli esecutati, che sposati inove vige altro ordinamento giuridico.
5. Rileviamo dalla copia di mutuo ipotecario allegato al contratto che i due sono sposati in comunione dei beni, ma non è stato possibile recuperare il certificato di matrimonio. Al tempo dell'acquisto del bene quindi gli esecutati erano già coniugati, e comunque l'abitazione è intestata per ½ ciascuno. Si rileva inoltre che il precetto è stato notificato anche alla Sig.ra quale parte mutuaria ma non datrice di ipoteca (come emerge dal mutuo fondiario allegato all'atto di pignoramento), pertanto l'atto di pignoramento suddetto non le è stato notificato.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (Quesito n. 3)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 13)
- CONDIZIONE I.V.A. (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 7)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesiti n. 6 e 13)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n.8)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesiti n. 9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n.4 e 13)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 4)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesiti n. 4 e 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 14)
- VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)
- FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti n. 1 e 10)
- ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORM ANONIMA (Quesiti nn. 15 e 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco il giorno 16/01/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (Comune di Massa Lombarda) , l'Ufficio Demografico del Comune di Massa Lombarda, e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro della provincia di Ravenna, Archivio Notarile della provincia di Ravenna, espone quanto segue.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 12/08/2022 pignoramento al registro generale 18712 e registro particolare 13006 notificato il 11-05-2022 alla Sig.ra (presso la casa Comunale di Massa Lombarda ed in data 14-06-2022 al Sig.),

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

è stata pignorata a favore di , con sede (e per essa,, Via codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di : 05828330638 (R.E.A.)) la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

“...HA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

La quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà del Sig., C.F. e della Sig.ra C.F.(già Sig.ra – C.F.), sui beni immobili oggetto della summenzionata ipoteca, iscritta in data 08/08/2005 presso la conservatoria dei RR.II di Ravenna (Reg.Gen. n. 20584 – Reg. part. N. 4811), per la somma di Euro 225.000,00 siti nel comune di Masa Lombarda (RA) e censiti al catasto del predetto comune come segue:

Foglio 37 Particella 546 sub 17

Foglio 37 Particella 546 sub 3 “

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- stante il mancato adempimento, veniva notificato il titolo esecutivo con pedissequo atto di precetto ex art. 602 e segg. c.p.c. in data 10.02.22 alla Sig.ra (già Sig.ra), in data 12.02.22 alla Sig.ra ed in data 14.02.22 al Sig., per l'importo di Euro 119.223,64, oltre interessi di mora maturati e maturandi, come contrattualmente previsti, dall'11.10.2021 sino al saldo effettivo, oltre spese di notifica del precetto e successive occorrente; essendo trascorsi inutilmente dieci giorni dalla notifica dell'atto di precetto, l'istante intende sottoporre ad esecuzione forzata la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà del Sig., C.F., e della Sig.ra C.F.) (già Sig.ra - C.F.), sui beni immobili oggetto della summenzionata ipoteca, iscritta in data 08.08.2005, presso la Conservatoria dei RR.II di Ravenna (Reg. Gen. n. 20584 - Reg.part. n. 4811), per la somma di Euro 225.000,00, siti nel Comune di Massa Lombarda (RA) e censiti al Catasto

del predetto Comune come segue:

» Foglio 37, Mappale 546, sub. 17,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....
contro

» Foglio 37, mappale 546, sub. 3;

è stato pignorato in forza del titolo anzidetto a favore di:

..... , con sede in (e per essa,), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese (R.E.A.) relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro *al Sig.ri Sig. nato nella,C.F.*, relativamente al diritto di proprietà per la quota di ½ e *Sig.ra nato nella,C.F. (già Sig.ra – C.F.)*, relativamente al diritto di proprietà della restante quota di ½.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione in un condominio (di quattro piani fuori terra, il piano terra a destinazione ingresso -cantine-garage, e gli altri tre residenziali) posto al terzo ed ultimo piano, sita nel comune di Massa Lombarda, Via Castelletto n°3, censito al Catasto Fabbricati di detto comune alla Sez. RA foglio 37 col mappale 546 subalterno 17 oltre che ad una autorimessa chiusa (ovvero garage anch'esso di pertinenza all'unità abitativa) censito al Catasto Fabbricati di detto comune alla Sez. RA foglio 37 col mappale 546 subalterno 3.

L'accesso alla proprietà avviene scala ed androne condominiale, affacciantesi su area cortiliva condominiale corrispondente all'area di sedime all'ente urbano fg. 37 mapp. 546, confinante a Sud con il mapp. 122, a Ovest con il mapp. 37, a Nord con Via Castelletto dal quale si ha accesso carrabile alla corte in questione ed a Est il mapp. 384.

Il fabbricato sorge in zona periferica di ampliamento ove nei lotti a fianco sorgono edifici coevi e simili al condominio, analisi di perizia, per forma finiture e destinazione d'uso.

Nella corte esterna sono presenti delle aree a verde con ampie aiuole piantumate, ed una viabilità carrabile realizzata con pavimentazione autobloccante, per accedere ai garage posizionati sul fianco e sul retro.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

Il fabbricato è un condominio, come accennato in precedenza, parte di un progetto di lottizzazione residenziale più ampio, autorizzato con Licenza Edilizia n°37/70 prot. 2903 del 1970 a struttura portante con pilastri di cemento armato che sorge nella prima periferia di Massa Lombarda. Tre appartamenti per piano, il vano scale condominiale è in buone condizioni d'uso, senza particolari finiture di pregio.

Dall'androne principale, illuminato da ampio portone condominiale vetrato che dà su ampio portico su pilotis orientato a Nord, si raggiungono facilmente i garage, il locale contatori e l'ascensore condominiale.

Si riporta che nel giorno del sopralluogo, il sottoscritto e la custode, sono stati accolti dalla sola esecutata Sig.ra assieme ai due figli, con lei conviventi.

L'abitazione ha il portone di accesso blindato che si affaccia su un ballatoio comune agli altri tre appartamenti di piano.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano, e si sviluppa lungo uno stretto corridoio di ingresso. Lungo quest'ultimo, si affacciano una piccola dispensa che alloggia anche la caldaia dell'impianto di riscaldamento termo-autonomo.

Proseguendo sempre lato sinistro troviamo la cucina equipaggiata anche da un camino a camera aperta in disuso, sulla cui canna fumaria si ravvisano pure delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal comignolo sommitale.

Fronte all'ingresso troviamo il salotto dal quale si ha accesso ad un piccolo balcone di uso esclusivo, mentre un piccolo disimpegno introduce alla zona notte dove troviamo due camere matrimoniali doppie ed anche l'unico bagno dell'abitazione.

Lo stato conservativo è in generale buono, ad eccezione fatta di qualche piccolo fenomeno di umidità da ponte termico (sui soffitti e su alcune pareti esterne dovute soprattutto al fatto che ci troviamo all'ultimo piano e confiniamo per tale motivo con l'esterno, ed alla infiltrazione di acqua riportata in precedenza.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- Struttura portante in c.a.
- Solaio latero cemento.
- Tamponamenti in laterizio (blocchetti)

Finiture Esterne:

- Blocchetti in laterizio faccia a vista con ricorsi di travi e pilastri in C.A.
- Infissi in legno laccato bianco, con vetro singolo (in alcuni casi sostituiti da vetro-camera con minima intercapedine, con tapparella esterna in pvc color bianco.
- In alcuni casi siamo in presenza di doppie finestre, con l'infisso esterno in alluminio a vetro singolo.

Finiture Interne:

- Intonaco interno in calce e gesso.
- Pavimentazioni interne in gres monocottura di varie finiture (Ingresso-Cucina-Soggiorno-Bagno), e in parquet di legno nelle camere da letto.
- Impianto di riscaldamento con caldaia Ferroli Diva TOP F24 utilizzata per il riscaldamento così come per l'acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo l'impianto era sprovvisto del libretto di aggiornamento annuale controllo fumi ed efficienza, che tuttavia è stato richiesto e prodotto successivamente dalla esecutata, e ci è stato fatto pervenire mezzo mail.
- La caldaia è posizionata nel ripostiglio/dispensa e scarica esternamente a parete ma comunque a tetto in quanto di troviamo all'ultimo piano. (non è stato reperito alcun documento attestante la conformità);

Impianto elettrico sottotraccia, senza certificato di conformità, pertanto di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e farsi rilasciare nel caso

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

“Dichiarazione di Corrispondenza da parte di tecnico abilitato previo gli opportuni adeguamenti.

Lo stato conservativo dell’immobile, come precedentemente illustrato è in generale buono, da segnalare un paio di fenomeni di umidità e infiltrazioni da comignolo su soffitto.

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE DELL’IMMOBILE

L’immobile in questione è stato autorizzato come accennato in precedenza, con Licenza Edilizia n°37/70 prot. 2903 del 1970, pertanto il quesito posto non è pertinente in tale caso specifico, in quanto la data di origine della prima edificazione è certa e documentata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 16/01/2023) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

IMPONIBILITA’ I.V.A.

Trattandosi di bene immobiliare a destinazione d’uso residenziale completato di costruire da oltre 5 anni, così come trascorsi oltre 5 anni dal rispristino dell’alloggio stesso, e non essendo quest’ultimo ceduto da una impresa costruttrice, si ritiene non applicabile l’opzione della imponibilità dell’IVA, pertanto la cessione sarà IVA esente con l’applicazione della sola imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi (oltre alle imposte catastali e ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 25/03/2023, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

• beni intestati a:

1. Sig. nato a il, (c.f.), in proprietà per 1/2

2. Sig.ra, nata a il, (c.f.), in proprietà per 1/2

dei seguenti beni:

- Foglio 37, Particella 546, Sub. 17, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: totale 102 m², Superficie escluse le aree scoperte: totale 100 m², Rendita € 284,05 in Via Castelletto, piano 3
- Foglio 37, Particella 546, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie catastale: totale 18 m², Rendita € 45,45 in Via Castelletto, piano T

Le unità immobiliari insistono sulle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda:

◦ Foglio 37, Particella 546, Qualità Ente Urbano, Superficie 1303 mq

Si fa notare che dagli archivi catastali si evince che il cambio nome della Sig.ra ancora non è stato registrato, ne tanto meno ovviamente il codice fiscale.

CONFINI

Non si è potuto risalire ai confinanti per questioni tecniche: ovvero al fatto che presso il catasto fabbricati non è presente l'elaborato planimetrico, che permetterebbe agevolmente di individuare gli altri subalterni all'interno dell'edificio.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione se non quanto riportato in precedenza, ovvero che

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....
contro

negli identificativi dei catastali dei proprietari ovvero che il cambio nome della Sig.ra ancora non è stato registrato, ne tanto meno ovviamente il codice fiscale, pertanto presso questi ultimi archivi l'immobile risulta ancora intestato al precedente nominativo della signora, ovvero C.F:

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 25/03/2023 intestato a:

- relativamente al Sub. 17 e 3:
 - **Sig. nato a il, (c.f.),** in proprietà per 1/2
 - **Sig.ra, nata ail, (c.f.),** in proprietà per 1/2

Nella certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia del 30/08/2022, redatta su incarico dell'avv.:

"...DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di nata in il per 1/2 di piena proprietà, nato in il per 1/2 di piena proprietà....

...- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Palmieri Vincenzo del 04/08/2005 rep.329768/24361, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 08/08/2005 al n. 12532 di formalità; favore: nato inil, nata in ilper ½ ciascuno di piena proprietà; contro: nato a il e nata a il per 1/2 ciascuno di piena proprietà."

PROVENIENZA DEL BENE

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....
contro

Nella certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia del 30/08/2022, redatta su incarico dell'avv., viene riportato:

“...come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti: al ventennio le unità immobiliari in oggetto erano intestate ad

Ante ventennio,

già di proprietà della parte venditrice loro pervenuti con Atto notarile pubblico

di Compravendita, rogito Notaio Somaroli del 03/07/1989 rep. 11040 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 06/07/1989 al n. 5496 di formalità.”

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire copia dell'atto di rogito stipulato in fronte al Notaio Vincenzo Palmieri in data 04-08-2005 n.329768/24361, registrato all'Agenzia del Territorio di Ravenna il 08/08/2005, al n°12532, con cui i sigg. e acquisirono la proprietà dei beni dai sigg. e

Se ne riporta in allegato estratto recuperato presso l'archivio di Notarile di Ravenna, in quanto il Notaio Palmieri ha smesso l'attività..

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nella certificazione notarile del notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia del 30/08/2022, si riporta che:

“..che a tutto il 29/08/2022 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- *Ipoteca volontaria n. 4811 del 08/08/2005 favore: con sede in....., (domicilio ipotecario eletto:) e contro: nato in il*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

..... nata in il, nata inil (debitore non datore di ipoteca); per Euro 225.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Palmieri Vincenzo, Notaio in Lugo, in data 04/08/2005 rep.329769/24362.

- Pignoramento Immobiliare n. 13006 del 12/08/2022 favore:con sede in, (domicilio ipotecario eletto:) e contro:..... nato a.....il.....,..... nata in il”.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte alla data del 25/03/2023 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE di cui al N.20584/4811 del 08/08/2005 repertorio 329769/24362 del 04/08/2005
- TRASCRIZIONE di cui al N.18712/13006 DEL 12/08/2022 repertorio 237 del 25/07/2022

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto sia il subalterno 17 che il 3, risultano conformi rispetto a quanto in planimetria

Si segnala la mancanza dell'elaborato planimetrico dell'intera particella.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del Niccolò Tiecco in Perugia del 30/08/2022, redatta su incarico dell'avv. ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto a rogito del 04/08/2005, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 16/01/2023 alla presenza della Sig.ra, e dei due figli conviventi, l'appartamento risultava occupato solamente dai suddetti, come risulta anche dal certificato di residenza.

Sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo, nonché sulla base delle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, non risultava in essere alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di procedura.

Si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

In merito ad oneri di natura condominiale si segnala che l'amministratrice di condominio ci ha fatto pervenire un verbale di assemblea di condominio tenutasi lo scorso 6 gennaio 2023, nel quale è stata deliberata la sostituzione dell'ascensore condominiale per una cifra di 75.000 € oltre IVA di legge, per il quale tuttavia si sono riservati di stabilire il criterio di divisione tra i condomini. Tale spesa come detto è stata approvata ma non ancora realizzata, pertanto si ritiene opportuno informarne il futuro acquirente.

Si rimanda al capitolo seguente "Spese Fisse di Gestione e Manutenzione e Spese Condominiali" per le spese insolute e per una stima dei costi di gestione del condominio, derivante dalle parti comuni e dall'ascensore.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto a rogito redatto dal notaio Palmieri il 04/08/2005, Rep. 329768/24361), la compravendita del bene veniva "*....L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile ed in particolare con la comproprietà dell'area coperta e scoperta su cui l'intero fabbricato sorge distinta nel Catasto Terreni al Foglio 37 mappale 546 di mq. 1303 ente urbano.*"

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Da quanto dichiarato dalla Sig. in sede di sopralluogo amministratore di condominio è la Signora per Studio ed il Condominio è costituito in CONDOMINIO CA' VERDE VIA CASTELLETTO 3.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi, pertanto si quantificano in:

- 521,88 € per l'esercizio consuntivo 2022
- 648.68 € per l'esercizio preventivo 2023

Sommando le due quote delle quali si ricarda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà di 1100 €, che verranno detratti dal valore complessivo di stima del bene stesso.

Per quanto attiene invece alle spese fisse di gestione dell'immobile, sulla base dello storico pervenutoci potremmo agevolmente quantificare le spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria in circa 600 € annue.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare,

| | |
|---------------------|---|
| Tipo zona desc. | Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | _ |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | IDR_PGRA11 |
| Strumento | CUT |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | VULNERABILITA E SICUREZZA |
| Art. normativa | Scheda VS07 |

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

| | |
|---------------------|---|
| Tipo zona desc. | Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | IDR_PG22 |
| Strumento | CUT |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | VULNERABILITA E SICUREZZA |
| Art. normativa | Scheda VS08 |

| | |
|---------------------|--|
| Tipo zona desc. | AUC.3 - Ambiti consolidati dei centri maggiori |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 97% |
| Cod. tipo zona | AUC_3 |
| Strumento | RUE |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | TERRITORIO URBANO |
| Art. normativa | ART.4.2.4 |

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Tipo zona desc. | Perimetro del territorio urbanizzato |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | URB |
| Strumento | RUE |
| Stato | Vigente |

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Gruppo | LIMITI AMMINISTRATIVI |
| Art. normativa | ART.4.1 (PSC) |

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Tipo zona desc. | Perimetro del territorio urbanizzato |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | URB |
| Strumento | PSC |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | LIMITI AMMINISTRATIVI |
| Art. normativa | ART.4.1 |

| | |
|----------------------------|--|
| Tipo zona desc. | Aree soggette a rischio sismico: I livello |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | SISM_1 |
| Strumento | CUT |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | VULNERABILITA E SICUREZZA |
| Art. normativa | Scheda VS12 |

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Tipo zona desc. | Area a medio rischio archeologico |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

| | |
|----------------|----------------------------------|
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | AIS_A_M |
| Strumento | CUT |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE |
| Art. normativa | Scheda SCT10 |

| | |
|---------------------|--|
| Tipo zona desc. | Approfondimento aree III livello - 2< IL <=5 (medio) |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | SISM_3_M |
| Strumento | CUT |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | VULNERABILITA E SICUREZZA |
| Art. normativa | Scheda VS13 |

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Tipo zona desc. | Perimetro del territorio urbanizzato |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | URB |
| Strumento | CUT |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | TERRITORIO URBANO |

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Tipo zona desc. | AUC - Ambiti urbani consolidati |
| Link alla normativa | Normativa |
| Agg. catasto al | 28/02/2021 |

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

| | |
|----------------|------------------|
| Sezione | – |
| Foglio | 37 |
| Mappale | 546 |
| % Intersezione | 100% |
| Cod. tipo zona | AUC |
| Strumento | PSC |
| Stato | Vigente |
| Gruppo | AMBITI NORMATIVI |
| Art. normativa | ART.5.2 |

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica, pertanto non si allega CUD.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, si è potuta risalire tutta la cronistoria costruttiva dell'immobile in questione, civile abitazione.

Sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi alla unità residenziale in oggetto di esecuzione costruito in forza di:

- Permesso di Costruire n° 37/70 pratica 36/70 prot. 2903 del 14/04/1970, per *"...l'autorizzazione a costruire Fabbricato per appartamenti"*.
- *Autorizzazione Abitabilità n°2/72 pratica 36/70 prot. 8094 del 13/02/1972 sulla base della pratica edilizia n°37/70 anno 1970*

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate si rileva solo una difformità inerente la presenza di una porta di accesso dal corridoio distributivo interno dei garage. Tale difformità potrà essere agevolmente sanata attraverso una CILA in sanatoria, che può essere sin da ora forfettariamente stimata in 2000 euro comprensivi di costi istruzione pratica e oneri comunali. Si sottolinea come invece il catastale rinvenuto presso gli archivia sia consono allo stato dei luoghi e pertanto non è necessario un ri-accatamento.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

In generale, 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 DPR n.380/01 e della L.47/85 .

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Tiecco di Peugia del 30/08/2022, redatta su incarico dell'avv., il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, sono coerenti con lo stato dei luoghi e pertanto non necessitano di un nuovo accatastamento.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Unione dei Comuni e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione (piano primo):** circa mq 99 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Balconi esclusivi (piano primo):** circa mq 6 di superficie (pari a mq 2 di superficie ragguagliata);

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

- **Box Auto (piano terra)** : circa **mq 17** di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata trattandosi di subalterno distinto).

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è:

- Per quanto concerne l'appartamento **Sub.17 = mq 101**
- Per quanto concerne il box auto **Sub.3 = mq 17**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

La percentuale dell'area comune cortiliva e di vano comune viene trascurata ed inglobata nella valutazione complessiva del cespite.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Massa Lombarda, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2022, Zona Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES, codice di zona B1, Microzona 0, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

| | |
|--|------------------------|
| delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): | €/mq 1.000,00/1.300,00 |
|--|------------------------|

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

| | |
|---|--------------------|
| delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max) | €/mq 700,00/950,00 |
| Box (min/max): | €/mq 500,00/650,00 |

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona che ha visto negli ultimi 12 mesi un assestamento attorno agli 1050€/mq di media, considerando in particolare la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche superiori alla media, e quant'altro d'interesse per la stima:

- **Abitazione €/mq 1000,00**
- **Box €/mq 600,00**

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti. Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rilevando la presenza di alcuni fenomeni di infiltrazione presenti sul soffitto, si opera una detrazione forfettaria del **2% sul valore del bene**.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative concernenti l'autorimessa con la mancanza della porta di accesso interna, si quantificano comunque le seguenti detrazioni:

- **CILA in sanatoria** box auto sulla base di quanto autorizzato presso l'Unione della Bassa Romagna: **2000€** voce a corpo.

Non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del **10% del valore**.

Mentre per quanto concerne detrazioni per eventuali spese condominiali insolute, si è conteggiato che si possono detrarre ulteriori 1100 € per rate insolute negli ultimi due esercizi da parte dell'esecutato.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 1000,00 per l'abitazione e €/mq 600,00 per il Box.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

| | | | |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|
| valore dell'abitazione | mq 101 x €/mq | € 1.000,00 | € 101.000,00 |
| valore del box | Mq 17 x €/mq | € 600,00 | € 13.200,00 |
| sommano | | | € 111.200,00 |

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

| | | |
|--|---------|--------------------|
| detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile | 2,00% | € 2.224,00 |
| restano | | € 108.976,00 |
| detrazioni per regolarizzazione amministrativa | | -€ 2.000,00 |
| restano | | € 106.976,00 |
| detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili | 0,00% | € 0,00 |
| restano | | € 106.976,00 |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene | -10,00% | -€ 11.120,00 |
| restano | | € 95.856,00 |
| detrazioni per eventuali spese condominiali insolute | | € 1.100 |
| restano | | € 94.756,00 |
| valore da inserire nel bando (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori) | | € 95.000,00 |

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esegutati in quanto entrambi gli intestatari sono esegutati.

DIVISIBILITÀ

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito al terzo piano di condominio servito di ascensore.

Insiste su area comune, situata nel Comune di Massa Lombarda, Via Castelletto n°3 e accatastata come BCNC Fg. 37 Mapp. 546 di 1.303 mq.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un appartamento in edificio a torre in un contesto di impianto di espansione residenziale, nella parte Sud del centro comunale, in zona caratterizzata da edifici a carattere residenziale, e dal centro sportivo.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Castelletto n°3, tramite corte comune carrabile e androne condominiale, al quale si accede da portico comune.

L'appartamento in questione è costituito da:

ingresso, dispensa, cucina abitabile, soggiorno, n°2 camere da letto doppie, n°1 balcone, ed in subalterno separato come pertinenza anche un box auto al piano terra. L'esposizione è sui 4 lati Nord – Ovest -Sud e Est.

Lo stato di conservazione è buono.

Superficie commerciale:

- circa mq 99 per l'abitazione, circa mq 6 per il balcone (2mq riparametrato): complessivamente circa **101 mq** .
- circa **mq 17** per il box auto.

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata nonché ai valori di riferimento forniti Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2022, Zona Centrale/CENTRO ABITATO

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i valori delle locazioni:

| | |
|--|----------------|
| delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): | €/mq 4,3/5,6 |
| box (min/max): | €/mq 2,20/2,80 |

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq/mese 4,5
- box €/mq/mese 2,5

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

| | | | |
|---|--------|-----------------|-----------------|
| canone di locazione dell'abitazione | mq 101 | x €/mq/mese 4,5 | € 454,50 |
| canone di locazione del box | Mq 17 | x €/mq/mese 2,5 | € 42,50 |
| canone locativo dell'immobile (appartamento+box) | | | € 500,00 |
| Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori | | | |

FORMAZIONE IN LOTTI

In merito alla possibilità di formazione di lotti, si esclude tale in quanto i beni sono la pertinenza uno dell'altro.

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, in conformità con la direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7-2-2008, ed una copia in forma anonima, senza indicazione ne delle generalità del debitore ne di altri dati di terzi coinvolti, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

Check -list dei principali controlli effettuati secondo l'art. 597 Il co.c.p.c. è già stata depositata dal custode nel fascicolo telematico. Si allega invece un foglio in formato word.zip con gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione come da richiesta.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

| |
|--|
| Abitazione civile |
| Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Massa Lombarda, Via Castelletto n°3 distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 37, Particella 546, Sub. 17 e 3: € 95.000,00 |

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

Ravenna, 27 Marzo 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.

.....

contro

Procedimento di esecuzione immobiliare n.102/2022 R.G.E.
.....
contro