

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2021 R.G.E.

Promosso da:

contro

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

DI IMMOBILE SITO IN BAGNACAVALLO, RAVENNA, VIA SINISTRA CANALE SUPERIORE N. 1/G

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust

Tel. 339 2676626

Mail: deboragiust@libero.it – PEC: debora.giust@archiworldpec.it

Ravenna, Settembre 2022

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2022 R.G.E.

Promosso da:

contro

UDIENZA DEL 19/10/2022

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 05/04/2022 nominava la scrivente Arch. Debora Giust, con studio a Ravenna (RA), esperta per la valutazione di stima del bene pignorato, la quale provvedeva al giuramento in data 15/04/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e in data 15/04/2022 provvedeva a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegna all'esperta estimatrice i seguenti quesiti per provvedere:

- 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 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'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;

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 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, 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 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).

PREMESSA

A seguito del controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, la scrivente precisa che:

1. il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ventennale del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, resa il 02/09/2021 con riferimento a tutto il 28/07/2021. Detta relazione risale fino ad un atto di acquisto del 22/01/1998, trascritto in data antecedente venti anni la data della trascrizione del pignoramento.
2. fra la documentazione agli atti non risulta che il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nella certificazione notarile sono comunque riportati i dati catastali dell'immobile pignorato.
3. Per quanto riguarda lo stato civile e il regime patrimoniale, posto che debitore esecutato è una società, non è ovviamente stato reperito il certificato di stato civile.

La scrivente, dunque, dopo aver effettuato in data 27/05/2022 i dovuti accertamenti e misurazioni in loco, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bagnacavallo, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro, espone quanto segue, con specifico riferimento all'ordine dei quesiti ricevuti:

DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)

Con atto di pignoramento immobiliare n. 11271 del 28/07/2021, è stato pignorato a favore di _____ con sede in _____ (___), (domicilio ipotecario eletto: _____ (___) VIA ___ n.____) e contro _____ con sede in _____ (___), Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ravenna, rep. 1242 del 14/06/2021, quanto segue:

Porzione di fabbricato sito in Comune di Bagnacavallo alla via Sinistra Canale Superiore 1/G, costituito da capannone censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, mappale 220 sub 15, cat. C/2, classe 2, mq 204 e superficie catastale mq 214, RC euro 537,32.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)

L'immobile risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Ravenna:

- Catasto Fabbricati, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 80, particella 220, sub 15, Via Sinistra Canale Superiore n. 1/G, Piano T, Cat. C/2, Consistenza 204 mq, Rendita Euro 537,32.

Il bene è intestato a:

- _____ con sede in _____ (___) - C.F. _____ - in proprietà per 1/1

CONFINI (Quesito n. 1)

Il compendio confina con:

- Sub.6 (ditta _____), Sub.5 (ditta _____ Sub.14 (ditta _____ Sub.17 (ditta _____), Sub.1 (corte comune); salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Quesito n. 2)

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone destinato a deposito, facente parte di un fabbricato a destinazione artigianale e commerciale denominato *Centro commerciale e artigianale Naviglio*, con in totale 13 unità immobiliari, insistente su una corte pertinenziale comune, sito nel Comune di Bagnacavallo (RA), in Via Sinistra Canale Superiore 1/G, a sud della cittadina di Bagnacavallo, nei pressi della A14 dir, che collega Ravenna alla E45, e a confine con la linea ferroviaria Ravenna-Ferrara.

L'unità immobiliare è di forma rettangolare di circa 16,50 mt x 12,90 mt ed ha una superficie calpestabile complessiva di circa mq 211,38 ed un'altezza netta sottotrave di 6,50 mt.

In prossimità dell'ingresso è presente un bagno, che risulta dismesso/inagibile e, sul lato opposto rispetto all'ingresso, una scala metallica per l'accesso ad una struttura portante orizzontale metallica disposta su tre lati, che ha una superficie calpestabile di circa 128,57 mq.

Il capannone confina con altre unità immobiliari ed ha accesso dalla corte comune.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo, o in base al progetto depositato:

- struttura prefabbricata in cemento armato, esternamente tamponata in pannelli di calcestruzzo;
- copertura in lamiera;
- finestre con telai di alluminio verniciato di colore scuro;
- portone esterno in metallo vetrato;
- pavimentazione in cemento industriale;
- fra gli atti reperiti presso gli uffici comunali sono depositate le certificazioni degli impianti; resta onere del futuro acquirente verificare l'effettiva conformità degli impianti alle vigenti normative oltre che, per quanto sopra riferito, il loro funzionamento.

VENDITA SOGGETTA AD IVA (Quesito n. 2)

Ad opinione della sottoscritta, salva ogni miglior verifica da parte del rogante, trattandosi di immobile strumentale detenuto da una società che non ha costruito o ristrutturato l'immobile da meno di 5 anni, in linea di principio la cessione deve essere considerata esente da IVA ai sensi del comma 8-ter dell'art. 10 DPR 633/1972. Si deve

precisare, tuttavia, che non si può escludere che il cedente rilasci (ai sensi della medesima disposizione) apposita dichiarazione ed eserciti l'opzione per l'imposizione ai fini IVA della cessione.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)

Esaminati gli atti depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, nonché quanto riportato nell'atto di provenienza, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 17/1999 del 16/01/1999
2. VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2000 del 20/04/2000
3. VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 130/2001 del 10/03/2001
4. DIA N. 315/2003 del 30/07/2003 per insediamento attività deposito gomme
5. CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ N. 237/2004 del 22/05/2004
6. CIL N. 1659/2016 opere di manutenzione straordinaria
7. FINE LAVORI N. 73/2017 del 09/07/2017

Sulla base dei sopralluoghi svolti, sono state riscontrate alcune discordanze tra lo stato di fatto accertato e gli elaborati allegati all'ultimo dei titoli edilizi acquisito mediante accesso agli atti della Amministrazione competente, riguardanti in particolare:

- la struttura portante orizzontale metallica con accesso mediante una scala metallica posta vicino all'ingresso, disposto sui tre lati del capannone di profondità di circa 3,30 m – 3,40 m e di superficie calpestabile di circa mq 128,57 non risulta essere stata autorizzata.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bagnacavallo, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, a parere della scrivente dovrebbe essere possibile ottenere la regolarizzazione edilizia della struttura portante orizzontale con la presentazione di una pratica in sanatoria, previa la necessaria verifica strutturale e sismica ed ogni altra valutazione anche di tipo impiantistico; sanatoria che comporta il pagamento degli oneri e dell'oblazione.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)

Gli strumenti urbanistici vigenti inseriscono l'area su cui insiste il fabbricato:

- il Piano Strutturale Comunale Associato (PSC) fra gli AUC.4 Ambiti urbani consolidati

- il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE all'interno del territorio urbano AUC.4 Ambiti consolidati delle frange Art. 4.2.4

Per la tipologia di immobile in questione (porzione di capannone), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

DATI CATASTALI, PLANIMETRIA ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati al paragrafo "Identificazione catastale" e la planimetria allegata. La planimetria catastale, in atti dal 16/02/2017, è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate in data 27/05/2022 e allegata alla relazione peritale.

Non risulta possibile procedere all'accatastamento, in quanto la difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dovuta alla presenza della struttura portante orizzontale sui tre lati del capannone richiede la regolarizzazione edilizia.

Il futuro acquirente potrà procedere ad un successivo aggiornamento volto a garantire la piena conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, anche per ottenere la futura libera trasferibilità del bene.

PROPRIETÀ/INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA DEL BENE (Quesiti nn. 7 e 8)

Secondo quanto riportato nella documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, l'immobile alla data del 08/07/2022 risulta intestato a:

- _____ con sede in _____ (___) - C.F. _____ - in proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile nella certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco, di Perugia del 02/09/2021 l'immobile risulta di proprietà per 1/1 di _____, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Atto notarile pubblico di Trasformazione Di Società a rogito Dott. Palmieri Vincenzo, Notaio in Lugo, del 23/12/2011 rep.361950/36626, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 29/12/2011 al n.15079 di formalità; favore: _____ con sede in _____ (___) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ con sede in _____ (___) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Palmieri Vincenzo, Notaio in Lugo, del 28/03/2007 rep.345437/27890, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 03/04/2007 al n. 5084 di formalità; favore: _____ con sede in Bagnacavallo (RA) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ con sede in _____ (___) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Palmieri Vincenzo, Notaio in Lugo, del 13/12/2002 rep.288040, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 09/01/2003 al n. 423 di formalità; favore: _____ con sede in _____ (___) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____ con sede in _____ (___) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Maria Rosaria Monticelli Cuggiò, Notaio in Bagnacavallo, del 22/01/1998 rep.2680, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 13/02/1998 al n.1475 di formalità; favore: _____ con sede in _____ (___) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: _____-società a Responsabilità Limitata con sede in _____ (___) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Quale più prossimo titolo di provenienza, si riporta in allegato l'atto di compravendita del Notaio Palmieri Vincenzo di Lugo del 28/03/2007, Rep. n. 345437/27890 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 03/04/2007 al n. 5084

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI E PIGNORAMENTO DI QUOTE (Quesito n. 7)

Non esistono comproprietari e non sussiste il pignoramento di singole quote.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE (Quesito n. 7)

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

Dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, quale aggiornamento della certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 02/09/2021, l'immobile risulta libero 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. 1751 del 03/04/2007 favore: _____ con sede in Ferrara, (domicilio ipotecario eletto: _____ e contro: _____ con sede in Bagnacavallo (RA); per Euro 240.000,00 di*

cui Euro 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 12 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Palmieri Vincenzo, Notaio in Lugo, in data 28/03/2007 rep.345438/27891.

• *Ipoteca giudiziale n. 1864 del 25/07/2013 favore:* _____ con sede in _____, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: _____ con sede in _____ (____), _____ nato a _____ (____) il ___/___/____, _____ nato a _____ (____) il ___/___/____; per Euro 30.000,00 di cui Euro 16.839,68 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Ravenna di Lugo, in data 09/05/2013 reD.132/13.

• *Ipoteca della riscossione n. 2840 del 18/11/2015 favore:* _____ con sede in _____, (domicilio ipotecario eletto: Via _____, _____ e contro: _____ con sede in _____ (____); per Euro 459.887,52 di cui Euro 229.943,76 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze, in data 13/11/2015 rep.592/9315.

• *Pignoramento Immobiliare n. 11271 del 28/07/2021 favore:* _____ con sede in _____ (____), (domicilio ipotecario eletto: _____ VIA _____ N.____) e contro: _____ con sede in _____ (____), Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ravenna, in data 14/06/2021 rep.1242.

La 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 15/06/2022 non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni eventuale controllo e verifica a cura del Professionista Delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE n. 1751/8299 del 3 aprile 2007
- ISCRIZIONE n. 1864/17711 del 25 luglio 2013
- ISCRIZIONE n. 2840/17147 del 18 novembre 2015
- TRASCRIZIONE n. 11271/16306 del 28 luglio 2021

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 8)

Dalla certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 02/09/2021 a tutto il 28/07/2021, l'immobile risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, ad eccezione delle formalità riportate al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione, a cui si rimanda.

In merito ad oneri di natura condominiale, come comunicato dall'Amministratore Studio Maccolini di Lugo, l'esecutato, alla data del 25/07/2022, aveva nei confronti del Condominio un debito complessivo pari a € 2.299,13

comunque riferibile, quanto a 1.032,56 euro, al saldo antecedente la scadenza del 30/06/2019, relativa alla prima rata dell'annualità 2019-2020.

CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)

La superficie commerciale del compendio è stata computata al lordo delle murature, sulla base degli ultimi progetti depositati in Comune, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito.

Il capannone al piano terra ha una superficie calpestabile complessiva di circa mq 211,38, la struttura portante orizzontale di circa 128,57 mq, per un totale di 340,00 mq, corrispondenti ad una superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali di 218,31 mq per il piano terra del capannone e 133,19 mq per la struttura portante orizzontale, per un totale di 351,50 mq corrispondenti alla superficie commerciale ragguagliata.

Tenuto conto delle caratteristiche funzionali del bene, ai fini estimativi si è valorizzata anche la superficie della struttura portante orizzontale, considerando un congruo deprezzamento per la necessaria regolarizzazione, tenuto conto che una diversa impostazione apparirebbe svantaggiosa e comporterebbe l'indicazione dei costi per il suo smantellamento.

STIMA DEL BENE (Quesito n. 9)

Il fabbricato, secondo quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2021 per il Comune di Bagnacavallo, si trova in fascia Centrale/centro abitato del capoluogo, codice di zona B1, Microzona 0, fascia che non considera la tipologia produttiva.

Per questa fascia territoriale, la banca dati delle quotazioni OMI considera soltanto il valore dei negozi. Pertanto, ai fini della stima si è adottato un criterio di comparazione fra i valori disponibili. Si può, in primo luogo, considerare che il valore di mercato di un negozio risulti pari a circa 2,5 volte quello di un capannone; posto che il valore rilevabile dei negozi della zona di riferimento va da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq, si può dedurre che il valore di un capannone nella medesima zona vada da un minimo di 440,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq, da cui discenderebbe un valore medio di 520,00 €/mq.

La medesima stima viene confermata anche considerando che, generalmente, il valore di un immobile posto nelle "zone centrali" della località è pari a circa 1,5 volte il valore della medesima tipologia di immobile in zone semicentrali. La banca dati OMI per la zona semicentrale, attigua all'immobile in oggetto, indica per i capannoni valori compresi fra i 285,00 €/mq ed i 425,00 €/mq, da cui si può dedurre che il valore di un capannone in zona centrale (che si ricorda essere quella di riferimento) può considerarsi compreso fra i 427,50 €/mq ed i 637,50 €/mq, con un valore medio di 532,50 €/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali

della zona, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova pari a:

- prezzo unitario di mercato ad oggi capannone in zona centrale € /mq 525,00

DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)

Al valore così ottenuto si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi anche alla miglior prassi, oltre che al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le difformità rilevate rispetto alle pratiche amministrative, si è valutato di indicare un deprezzamento, per le spese tecniche, i diritti e l'oblazione connessi alla presentazione della pratica edilizia per la sanatoria della struttura portante orizzontale, inclusa qualsiasi opera anche di tipo impiantistica che si rendesse necessaria, e per le spese tecniche e diritti connessi alla presentazione dell'aggiornamento catastale, stimabile nell'importo di € 30.000,00 (comunque inferiore al valore di costruzione della struttura portante orizzontale).

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti: si valuta forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 5.000,00.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la stima di congruità dei canoni di locazione contrattualmente previsti, che risultano ben remunerativi anche ove rapportati al valore stimato per l'immobile, e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente, infine, alle eventuali spese condominiali insolute, coerentemente con quanto riferito agli appositi paragrafi, si ritiene di applicare una detrazione di 1.300 euro, corrispondente agli oneri condominiali dovuti per due annualità.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)

| | MQ | €/ MQ | € |
|---|--------|--------|-------------------|
| valore ad oggi MAGAZZINO | 351,50 | 525,00 | 184.537,50 |
| TOTALE | | | 184.537,50 |
| detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | | | -30.000,00 |
| detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione | | | -5.000,00 |
| detrazione per lo stato di possesso | | | |
| detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | | | |

| | | |
|--|------|-------------------|
| detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente | | -1.300,00 |
| VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI | | 148.237,50 |
| detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | 0,15 | -22.235,63 |
| VALORE AD OGGI | | 126.001,88 |
| arrotondato ad euro | | 125.000,00 |

FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n. 10)

Stante la natura del compendio e le caratteristiche dello stesso, nonché la stessa consistenza, è opportuna la vendita in un unico lotto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)

Al momento del sopralluogo svolto in data 27/05/2022, alla presenza del Custode Giudiziario, come riferito dal sig. _____, l'immobile risulta occupato da materiale della società esecutata e dalla società _____ che continua a svolgere la sua attività senza titolo.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro in data 16/06/2022, non sussistono in essere contratti di locazione relativi all'immobile.

Pertanto, ai fini estimativi, si ritiene l'immobile libero da vincoli contrattuali al decreto di trasferimento (ovvero da liberarsi rispetto a mobili ed effetti personali presenti all'interno degli immobili).

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)

Fermo restando ogni eventuale controllo e verifica a cura del professionista delegato, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 02/09/2021, il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Considerato che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria - sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile e nei più prossimi titoli d'acquisto, rimandando ogni eventuale ulteriore controllo a cura del professionista delegato, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente connesse a provenienza per via successoria.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)

Sulla base dell'ultimo Bilancio consuntivo approvato dall'Assemblea del Condominio (al 31/03/2021), la quota delle spese condominiali attribuite all'unità oggetto dell'esecuzione ammonta a circa a 618 € all'anno, di cui circa 292 € per le spese generali, 217 € per Enel e manutenzioni, 102 € per amministrazione e 6,50 € per spese personali.

Non sono state comunicate spese straordinarie deliberate.

Le altre spese fisse di gestione (eventuali IMU, TASI, TARI, ecc.) saranno da verificarsi a cura del futuro acquirente e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso e dalle sue condizioni soggettive.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 02/09/2021, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n. 12)

Non sussistono procedure espropriative per l'immobile in oggetto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA (Quesito n. 13)

Per la completa descrizione dell'immobile, si allega alla presente perizia la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo, la documentazione planimetria ed il rilievo planimetrico strumentale del compendio (ex art. 12, co. 1, DM 30/05/2002).

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA (Quesiti nn. 14, 15, 16)

La scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, dopo aver provveduto altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, come risulta dalla attestazione degli invii effettuati alle parti che si depositano in allegato.

CONCLUSIONI

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

| | | |
|----------------------------------|--|---------------------|
| LOTTO UNICO Magazzino | Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Bagnacavallo (RA), Via Sinistra Canale Superiore n. 1/G, Catasto Fabbricati, Comune di Bagnacavallo (RA), Foglio 80, particella 220, sub 15, Piano T, Cat. C/2, Consistenza 204 mq, Rendita Euro 537,32. | € 125.000,00 |
|----------------------------------|--|---------------------|

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

Ravenna, 16 Settembre 2022

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Debora Giust

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Ispezione ipotecaria della trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Titolo d'acquisto (atto di provenienza)
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
12. Regolamento condominiale
13. Rendiconti condominiali
14. Rilievo strumentale
15. Allegato "A"
16. Relazione anonima
17. Check list (art. 567 Il co.c.p.c)
18. Identificativi catastali
19. Attestazioni degli invii effettuati alle parti