

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SILVI

via Gropius, 10 – 48124 Ravenna (RA)

Cell. 347.6025197

[Mail consulenze@resitalia.org](mailto:Mail_consulenze@resitalia.org) - [PEC stefano.silvi@ingpec.eu](mailto:PEC_stefano.silvi@ingpec.eu)

Ravenna, 11 aprile 2023

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2022 R.G.E.

Promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

UDIENZA DEL 17/05/2023 - ORE 10.20

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 13/12/2022 nominava lo scrivente ing. Stefano Silvi, con studio a Ravenna (RA) in via W. Gropius n. 10, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva al giuramento in forma telematica in data 13/12/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e in pari data provvedeva a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore un primo quesito preliminare:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei*

[REDACTED]

RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Secondariamente e compiuto tale preliminare controllo, vengono assegnati all'esperto 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;
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 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, 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 allega e comunque verifici 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. Verifici in particolare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla 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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

VERIFICHE PRELIMINARI RELATIVE AL CONTROLLO DI COMPLETEZZA DELLA

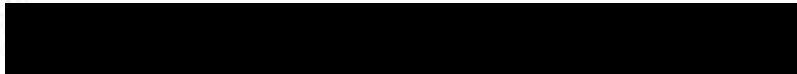
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Il precedente dell'esecuzione principale (R.G.Es. 62/2022) ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, in specifico richiesto da Paola Sintoni per Condominio Il Melograno e rilasciato al n.ro RA 43799/2022.

Si precisa pertanto che:

- **in primo luogo:**

La certificazione delle iscrizioni risale sino al 01/01/2000 e dunque per un periodo antecedente ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 20/05/2022) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, ovvero i seguenti soggetti:

o 

• [REDACTED]

[REDACTED]

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino al 01/01/2000 e dunque sino ad un atto di acquisto derivativo od originario (in specifico: scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/02/2000, Notaio A. Gentilini di Russi (RA), Rep. 5.840 per atto tra vivi: compravendita, trascritto il 22/02/2000 al nn. 2.635/1.780; atto notarile pubblico del 27/08/2001, Notaio D. Guastamacchia di Forlì (FC), Rep. 166.773 per atto tra vivi: compravendita, trascritto il 05/09/2001 al nn. 16.388/10.199) antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 20/05/2022) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, ovvero i seguenti soggetti:

• [REDACTED]

• in secondo luogo:

[REDACTED]

Il creditore ha depositato l'estratto catastale al 22/06/2022 (data di rilascio del documento) e l'estratto catastale storico sino all'impianto meccanografico, e dunque antecedentemente all'atto di acquisto derivativo od originario (n specifico: scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/02/2000, Notaio A. Gentilini di Russi (RA), Rep. 5.840 per atto tra vivi: compravendita, trascritto il 22/02/2000 ai nn. 2.635/1.780; atto notarile pubblico del 27/08/2001, Notaio D. Guastamacchia di Forlì (FC), Rep. 166.773 per atto tra vivi: compravendita, trascritto il 05/09/2001 ai nn. 16.388/10.199) precedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

• **in terzo luogo:**

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente ha proceduto all'acquisizione dello stesso alla data del 27/12/2022, da cui risulta che l'esecutato risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il 01/06/2019.

Inoltre, con decreto del Giudice del 22/12/2002, è stata disposta la riunione al procedimento citato (R.G.Es. 62/2022) del successivo R.G.Es 90/2022, promosso da [REDACTED] contro l'esecutato,

In tale caso il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 15/07/2022, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/07/2022.

Si precisa pertanto che:

- **in primo luogo:** la certificazione notarile risale ad atti di acquisto derivativo od originario trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 11/07/2022 ai nn. 15.229/10.576) ed in specifico:

- in parte con atto di compravendita del 27/08/2001 ricevuto dal Notaio Guastamacchia Domenico, in Forlì (FC), numero 166773 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 05/09/2001 ai numeri 16388/10109, da [REDACTED] nato a Savignano Sul Rubicone (FC) il 02/12/1965, codice fiscale: [REDACTED] relativamente ai mappali 263 subb 1, 2 e 3 e 263 foglio 95 del CT;

- **in secondo luogo:** i dati catastali attuali e storici (sino al ventennio antecedente al pignoramento) degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Precisa a questo proposito la certificazione notarile:

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che il mappale 283 sub. 1 deriva da variazione del 23/9/2004 pratica RE0153087 del mappali 262, 263 subb 1,2 e 3

- **in terzo luogo:** il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente ha proceduto all'acquisizione dello stesso, come già detto.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando secondo i quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- 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)
- EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
- DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)



- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)
- REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della certificazione ipotecaria-catastale nonché della relazione notarile predisposta dai precedenti, dopo aver effettuato in loco il giorno **17/01/2023** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Faenza, l'Ufficio Demografico del Comune di Faenza, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con

l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, con l'Archivio Notarile di Ravenna e con i necessari uffici competenti, espone quanto segue.

* * *

LOTTO UNICO

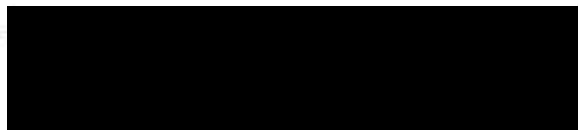
**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A PIANO PRIMO SITO A FAENZA (RA), IN LOCALITÀ REDA, IN
VIA REDA N. 180/4, PIANO PRIMO, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
FAENZA (RA), FOGLIO 95, PARTICELLA 283, SUB. 1**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESTO N. 1

Alla data del 23/12/2022, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:

• 

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **95** Particella **283** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **95** Particella **283**

Classamento:

Rendita: **Euro 277,60**

Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

Foglio **95** Particella **283** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA REDA n. 180/4 Piano 1.

Dati di superficie: Totale: **46 m²** Totale escluse aree scoperte: **46 m²**

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

- **Dati identificativi: Comune di FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **95** Particella **283**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale **1**

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **95** Particella **283**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **270 m²**

Annotazione di immobile: **SR**

CONFINI

Questo n. **1**

Il bene confina: B.C.N.C. (sub. 22), [REDACTED] (sub. 4), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla verifica.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro

materializzazione in sito.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESTO N. 1 e 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESTO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESTO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo civile a piano primo in un complesso residenziale condominiale di due fabbricati e complessive 27 unità abitative, nella località di Reda, in Comune di Faenza, in viale Reda n. 180/4, all'interno del centro abitato della località e lungo la strada provinciale, in zona prevalentemente residenziale dotata dei limitati servizi della località del forese.

Il fabbricato condominiale, risalente agli anni 2000, su 4 piani fuori terra dispone di area cortilizia, in parte utilizzata da posti auto in proprietà esclusiva e in parti da posti auto di uso pubblico.

L'unità abitativa è a piano primo, con accesso attraverso un vano scala con ascensore

comune ad altre unità, ed è costituita: a piano primo da: pranzo/soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente, con caratteristiche e finiture interne risalente al periodo di costruzione dell'immobile, necessitante intervento di manutenzione e rinnovamento e, in primis, di pulizia.

Superficie reale: abitazione circa mq 46. Superficie commerciale: mq 46 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo e nei limiti di questo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in telai spaziali in cemento armato e/o struttura mista
 - solai di caratteristiche non rilevabili, ragionevolmente in latero cemento
 - copertura a falde con solaio ragionevolmente in legno, manto di copertura in laterizio
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature prevalentemente intonacate e tinteggiate di colore chiaro (in condizioni pessime) e rivestimento ragionevolmente con coibentazione termica, con zoccolo al piano terra in muratura faccia vista
 - infissi esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in PVC non motorizzati

- canali di gronda e pluviali apparentemente in rame
- parapetti in metallo verniciato con inserto vetrato
- soglie/bancali in pietra chiara
- area esterna in parte pavimentata a betonella e in parte a stabilizzato
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati di colori chiari (in cattive condizioni)
 - porte interne tamburate in legno
 - infissi esterni in legno con vetro camera, avvolgibili in PVC non motorizzati
 - pavimentazione in ceramica nella zona giorno e nella zona notte
 - rivestimento in ceramica nei bagni e in cucina
 - bagno con sanitari in ceramica
 - impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità, allegata alla richiesta di agibilità)
 - impianto di riscaldamento autonomo, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità, allegata alla richiesta di agibilità)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è scadente, comunque necessitante interventi di

manutenzione e aggiornamento e pulizia

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

Questo n. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo gli esecutati persone fisiche, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Questi nn. 3 e 4

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 30/11/2007, Notaio G. De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 178.724/12.783, trascritto il 28/12/2007 ai nn. 31.506/18.510) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

La Società alienante in persona del suo rappresentante, consapevole di quanto previsto dall'art.76 del D.P.R. 23 dicembre 2000 n.445 sulla sua responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, avanti a me Notaio, dichiara ai sensi della vigente legislazione urbanistica che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 188 rilasciato dal Comune di Faenza in data 3 Novembre 2005.

Ai sensi del D.Lgs. del 19 agosto 2005 n°192 coordinato con il D.Lgs. 29 dicembre 2006 n°311 relativamente ai lavori eseguiti in forza del Permesso sopracitato, la Società alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che con riferimento all'immobile in oggetto non sono stati eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche che abbiano determinato la richiesta di rilascio di attestazione di qualificazione o certificazione energetica. La Società alienante dichiara che è stata presentata la dichiarazione di fine lavori con la scheda tecnica descrittiva ai fini del conseguimento della abitabilità.

sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza a seguito di presa visione svolta in data 27/12/2022 e 01/02/2023, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti:

- autorizzazione edilizia n. 99/2002 del 10/05/2002, prot. ed. 490/2002 per demolizione di fabbricato artigianale intestata a [REDACTED]

- permesso di costruire n. 188/2005 del 12/10/2004, prot. ed. n. 1020 per costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 alloggi – 2° stralcio attuativo, richiesto da [REDACTED]
- denuncia di inizio attività del 10/01/2007, prot. ed. 17/2007 per varianti al permesso di costruire n. 188/2005, richiesto da [REDACTED]
- domanda di certificato di agibilità del 12/04/2007, prot. ed. 423/2007, richiesto da [REDACTED]

La domanda contiene scheda tecnica descrittiva, dichiarazione del direttore dei lavori, dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e di riscaldamento/idrico sanitario, attestazione di conformità del direttore dei lavori strutturali, collaudo delle opere strutturali.

Come da comunicazione del Comune di Faenza del 07/06/2007, la domanda risulta sospesa in quanto:

l'agibilità resta subordinata alla verifica di conformità e destinazione d'uso del parcheggio privato previsto nella Concessione Edilizia N. 397 del 30.09.2002, di cui all'atto unilaterale d'obbligo del 11.09.2002 repertorio n. 1891927 notaio Domenico Guastamacchia registrato a Forlì il 16.09.2002 n.727 Mod. 2

A seguire, in data 22/01/2008, il dirigente provvede a determina (prot. n. 45, Reg. n.

11) in cui si riporta che:

Motivo del provvedimento

- 1 L'altro fabbricato del complesso, costituente primo stralcio attuativo, è stato oggetto di concessione edilizia n. 397/2002 del 30/09/2002, prot. ed. n. 1313 per costruzione di fabbricato residenziale a n. 16 alloggi – 1° stralcio attuativo, richiesto da [REDACTED] e successiva denuncia di inizio attività del 17/09/2004, prot. ed. 940/2004 per varianti al permesso di costruire n. 397/2001

Considerato che in data 30.06.2008 è stato emesso il parere di conformità sul parcheggio realizzato di uso pubblico da parte del Servizio Gestione Edilizia

[...]

- visto che la "Società Immobiliare [redacted]" in qualità di proprietaria ha presentato la bozza di atto unilaterale d'obbligo per destinazione di area ad uso pubblico il terreno individuato censito al Catasto Fabbricato al foglio n. 95 mappale 282 sub. 1 della superficie di mq. 610 già individuata ma non frazionata con il precedente atto d'obbligo Rep. 181927 assumendo a proprio carico i relativi oneri di manutenzione e gestione delle opere all'interno dell'area medesima, con obbligo di mantenere tale opera agibile ed utilizzabile secondo gli impegni ed oneri già evidenziati nel citato atto unilaterale d'obbligo a firma del Dott. Domenico Guastamacchia Rep. 181.927 al n. 727 Mod. 2 e trascritto a Ravenna il 27.09.2002 Art. 2348;

- che per quanto sopra detto si propone di approvare la suddetta bozza di atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi a cura del richiedere.

[...]

DETERMINA

1. Approvare, per le motivazioni sopra riportate, l'atto unilaterale d'obbligo per la destinazione di aree ad uso pubblico attrezzata a parcheggio, in Via Reda, di proprietà della [redacted] che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. L'esecutività del presente atto alla data odierna.

A parere dello scrivente, rispetto all'atto unilaterale d'obbligo del 11/09/2002, Notaio

Guastamacchia di Forlì (FC), Rep. 181927, occorre evidenziare che:

- l'atto citato prevedesse una fidejussione bancaria/assicurativa a favore dell'amministrazione comunale dell'importo di € 37.014,00, pari al costo complessivo previsto (al tempo) per la realizzazione delle opere
- tale atto prevedeva che:

LE SUPERFICI DESTINATE AD AREA DI USO PUBBLICO POTRANNO SUBIRE LIEVI MODIFICAZIONI MIGLIORATIVE SENZA CHE VENGA PERO' ALTERATO IL RAPPORTO COMPLESSIVO FRA AREE PUBBLICHE ED AREE PRIVATE. TALI VARIAZIONI, COME PURE ALTRE DI LIEVE ENTITÀ, FINALIZZATE AD UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DELL'AREA E/O AD ADEGUAMENTI DEGLI IMPIANTI, SARANNO DA APPROVARSI CON SOLA VARIAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA SENZA QUINDI MODIFICARE IL PRESENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. ALLO STESSO MODO EVENTUALI MODIFICHE INERENTI L'ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO POTRANNO ESSERE REALIZZATE, SU CONFORME PARERE DEL SETTORE LL.PP., CON SOLA VARIAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA SENZA MODIFICARE IL PRESENTE

ATTO D'OBBLIGO.

L'ATTO RELATIVO ALLA DESTINAZIONE DI USO PUBBLICO DELL'AREA A CUI ALL'ART. 2 DEL TITOLO VERRÀ DEFINITO E PERFEZIONATO SOLO A SEGUITO DELLA VERIFICA DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DA PARTE DEL SETTORE TECNICO DEL COMUNE DI FAENZA, CHE I CONCESSIONARI DOVRANNO RICHIEDERE A LAVORI CONCLUSI, ED ALLA PRESENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI ACCATASTAMENTO DELLE AREE INTERESSATE.

Sulla base delle informazioni raccolte appare che l'Unione della Romagna Faentina ritenga necessario procedere ad ulteriore atto unilaterale d'obbligo che confermi la previsione di destinazione di uso pubblico e la individui esplicitamente sulla particella 282, definita a seguito del frazionamento catastale eseguito dalla società costruttrice successivamente all'atto originario

Tuttavia, essendo tale particella comune a tutte le proprietà del complesso, tale atto dovrà essere sottoscritto (o fornita procura) da tutti i proprietari delle unità immobiliari.

A tale proposito, risulta dagli atti dell'esecuzione (Istanza del Condominio del 01/02/2023 e relativi allegati) che il Condominio abbia attivato una procedura attraverso un Notaio e uno studio tecnico per perfezionare tale adempimento, pur dipendente da numerosi soggetti, ottenendo peraltro una specifica preventivazione e all'approvazione da parte dell'assemblea per tale adempimento. Si rimanda per ogni specifica a quanto riportato negli allegati a tale istanza, contenente tanto delibere assembleari che relazioni dei tecnici (in cui, peraltro, si evidenziano difformità edilizio-urbanistiche presenti in altre unità del complesso).

Occorre evidenziare inoltre che tale adempimento non determinerà il rilascio del

certificato di agibilità ma potrà eventualmente riaprire l'istruttoria dell'originaria domanda con l'eventuale necessità di verifiche in loco, sempreché l'originaria domanda possa essere comunque ritenuta valida e effettiva e non necessiti ulteriore e nuova richiesta relativa all'intero complesso e/o condominio (previa eventuale rimozione e/o regolarizzazione delle eventuali difformità/abusi in proprietà estranee e terze rispetto all'unità oggetto della presente relazione).

Sulla base della documentazione raccolta e del sopralluogo svolto, non si rilevavano all'interno dell'unità immobiliare difformità rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie citate ed esaminate e catastali.

Rimane in ogni caso il tema del conseguimento dell'abitabilità dell'immobile, che appare al momento particolarmente incerta e non dipendente (quanto meno non esclusivamente) dalla proprietà dell'unità oggetto di accertamento, ma connessa a responsabilità, decisioni e adempimenti anche di terzi e/o del condominio. Non essendo dunque possibile determinare un preciso iter per il conseguimento dell'abitabilità, per le ragioni già espresse, si ritiene opportuna e cautelativa l'applicazione di un deprezzamento forfettario nella misura del 15% del valore dell'immobile, in ragione della mancanza di agibilità.

Rimangono, in ogni caso, a carico del futuro acquirente, ogni onere tecnico e/o diritto per il perfezionamento/ottenimento della agibilità.

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di

Faenza/Unione della Romagna Faentina (nonché con gli altri uffici competenti), 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, non si ritiene di esprimere specifiche detrazioni (salvo quella sopra indicata),

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 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Questo n. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Ambito urbano consolidato (art. 4.3)

Il RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Ambito residenziale misto consolidato – Disciplina del centro urbano (Art. 7)
- Perimetro del centro urbano (Art. 2.3)

Si rimanda in ogni caso alle più specifiche previsioni delle tavole dei vincoli (Tav. C2 A.8, C2 B.8, C2 C.8 e C2 D.8)

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

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto di pignoramento immobiliare del 04/03/2022, notificato in data 25/03/2022, trascritto a Ravenna in data 20/05/2022 al nn. 10.804/7.488, è stato pignorato a favore di [REDAZIONE] quanto

segue:

- di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà del sig. Leccese Denis, residente a Faenza (RA), via Reda 180-4, di cui si forniscono i seguenti dati catastali:
1) nella piena proprietà, unità immobiliare adibita ad uso residenziale/abitativo sita nel Comune Faenza (RA), via Reda n. 180-4 (Piano 1), censita al Catasto dei Fabbricati così come segue:
 - foglio 95, particella 283, sub 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, rendita 277,60.

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **trascrizione al nn. 10.804/7.488 del 20/05/2022** dovuto a atto giudiziario del 25/03/2022 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 837, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - Unità negoziale n. 1:
 1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 283, Subalterno 1, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Reda, N. civico 180/4, Piano 1

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nella nota di trascrizione prodotta, il Conservatore specifica:

Al sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 02/05/2002 - 20/05/2022, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

<i>Nota</i>	<i>Data presentazione</i>	<i>Registro Generale</i>	<i>Registro Particolare</i>
<i>0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</i>	<i>03/01/2013</i>	<i>114</i>	<i>82</i>
<i>0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</i>	<i>02/10/2020</i>	<i>15453</i>	<i>10532</i>

Sull'immobile indicato esistono le precedenti trascrizioni di verbale di pignoramento immobili: reg. part. 10532 del 02/10/2020 a favore di [REDACTED] (elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. [REDACTED] contro [REDACTED] Reg. Part. 82 del 03/10/2013 a favore di [REDACTED] (elettivamente domiciliato presso lo Studio dell'Avv. [REDACTED] contr. [REDACTED]

Con atto di pignoramento immobiliare del 12/04/2022, notificato in data 01/06/2022,

trascritto a Ravenna in data 11/07/2022 al nn. 15.229/10.576, è stato pignorato a favore di

[REDACTED] quanto segue:

di voler eseguire pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED] [REDACTED] indicando i seguenti beni immobili/diritti reali immobiliari da sottoporre a esecuzione forzata, nonché, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 c.c., i relativi frutti, accessori e pertinenze:

[segue immagine tratta da una nota di trascrizione/iscrizione con indicazione degli identificativi catastali, nda]

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **trascrizione al nn. 15.229/10.576 del 11/07/2022** dovuto a atto giudiziario del 01/06/2022 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 1482, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

◦ **Unità negoziale n. 1:**

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 283, Subalterno 1, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Reda, N. civico 180/4

a favore di [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nella nota di trascrizione prodotta, il Conservatore specifica:

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 02/05/2002 - 20/05/2022, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	03/01/2013	114	82
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	02/10/2020	15453	10532

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

62/2022 R.G.E.

26/56

Relazione di accertamento peritale

0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	20/05/2022	10804	7488
--	------------	-------	------

- Pignoramento reg. part. 82 del 3.1.2013 a favore della [REDACTED] domiciliata presso avv. [REDACTED]

- Pignoramento reg. part. 10532 del 2.10.2020 a favore di [REDACTED] domiciliata presso avv. [REDACTED]

- Pignoramento reg. part. 7488 del 20.5.2022 a favore di [REDACTED] domiciliata presso avv. [REDACTED]

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

QUESTO N. 6

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESTO N. 6

La planimetria catastale (agli atti dal 29/01/2007, prot. RA0013312/2007) è stata reperita 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, si rimanda a quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", rispetto a cui non si segnala la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi da un punto di vista catastale.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESTO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo

gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

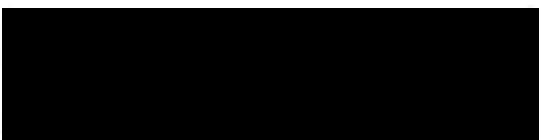
Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; non si segnalano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che – in ogni caso e qualora sussistessero – potranno comunque eventualmente essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" e nel paragrafo "Planimetria e dati catastali".

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESTO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 23/12/2022 intestato a:

•



Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, in specifico richiesto da [redacted] e rilasciati al n.ro RA 43799/2022, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 15/07/2022, riferita (rispetto a) verifiche ipotecarie) al 11/07/2022, redatta su incarico di FEDAIA SPV S.R.L., la proprietà veniva individuata analogamente.



Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 30/11/2007, Notaio G. De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 178.724/12.783, trascritto il 28/12/2007 ai nn. 31.506/18.510) la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESTO N. 7

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

DIVISIBILITÀ

QUESTO N. 7

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, ulteriore divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESTO N. 8

Nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 43799/2022), venivano riportate le seguenti note di trascrizione:

- **trascrizione al nn. 2.635/1.780 del 22/02/2000** dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/02/2000, Notaio Gentilini di Russi (RA), Rep. 5.840, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - **Unità negoziale n. 1:**
 1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95,

Particella 262, Subalterno -, Natura EU – Ente Urbano, Consistenza 1222 metri
quadri, Indirizzo via Birandola, N. Civico --, Piano T

a favore di

a favore di

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con

e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETÀ per la quota di 3/9

e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ
per la quota di 2/9

e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETÀ per la quota di 2/9

e contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ

per la quota di 2/9

Nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

I BENI OGGETTO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SONO STATI VENDUTI CON ESCLUSIONE DEL COSTITUIRSI DI EVENTUALI SERVITÙ PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA EX ART. 1062 C.C.

- **trascrizione al nn. 16.388/10.109 del 05/09/2001** dovuta a atto notarile pubblico del 27/08/2001, Notaio Guastamacchia di Forlì (FC), Rep. 166.773, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate –

Ufficio Territorio:

◦ Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 263, Subalterno 2, Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 142 metri quadri, Indirizzo via Reda, N. Civico 539
2. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 263, Subalterno 3, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 99 metri quadri, Indirizzo via Reda, N. Civico 539
3. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 263, Subalterno 1, Natura CO – Corte o resede, Consistenza -, Indirizzo via Reda, N. Civico –
4. Catasto Terreni, Comune di Faenza (RA), Foglio 95, Particella 263, Natura T – Terreno, Consistenza 14 are 56 centiare

a favore di [REDACTED]

con sede FORLÌ (FC), [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

Nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI CONDIZIONI E SERVITÙ CONTENUTI NELL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO DOTT. ALBERTO GENTILINI IN DATA 6 GIUGNO 2000 TRASCRITTO A RAVENNA IL 9 SUCCESSIVO ALL'ART. 6440 OBBLIGANDOSI ALLA LORO ESATTA OSSERVANZA, ED IN PARTICOLARE:

- LA SERVITÙ ATTIVA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO GRAVANTE LA PROPRIETÀ CONFINANTE (PARTICELLA N. 242 DEL FOGLIO 95 DI FAENZA) PER UNA STRISCIA DI CORTE DELLA LARGHEZZA DI ML. 6 DAL CONFINE CON LA VIA REDA, ONDE PERMETTERE L'ACCESSO DALLA MEDESIMA VIA REDA ATTRAVERSO IL PASSAGGIO ESISTENTE, IL TUTTO IN OTTEMPERANZA A QUANTO RICHIESTO E STABILITO ESPRESSAMENTE DAL COMUNE DI FAENZA;

LA PARTE ACQUIRENTE HA DATO ATTO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA SUDETTA STRISCIA DI TERRENO VERRÀ ADIBITA AD USO PUBBLICO;

- LA SERVITÙ ATTIVA PER IL PASSAGGIO DI CONDUTTURE, ONDE PERMETTERE L'ALLACCIAMENTO ALLE FOGNATURE ED ALLE UTENZE VARIE FINO ALLA VIA REDA, GRAVANTE LA PROPRIETÀ CONFINANTE (PARTICELLA N. 242 DEL FOGLIO 95 DI FAENZA);

SPESE ED ONERI RELATIVI ALLA POSA IN OPERA DELLE CONDUTTURE NECESSARIE SARANNO A CARICO DELLA PARTE UTILIZZATRICE.

- **trascrizione al nn. 14.688/9.408 del 16/06/2004** dovuta a atto notarile pubblico del 26/05/2004, Notaio Guastamacchia di Forlì (FC), Rep. 206.520/19.010, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate

– Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95,

Particella 262, Subalterno -, Natura EU - Ente Urbano, Consistenza -, Indirizzo

via Birandola, N. Civico -, Piano T

2. Catasto Terreni, Comune di Faenza (RA), Foglio 95, Particella 262, Natura T -
Terreno, Consistenza 12 are 22 centiare

a favore di

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro di

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con

e contro di

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con

Nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

*LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I
PATTI, OBBLIGHI, CONDIZIONI E SERVITÙ CONTENUTI:*

*- NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO DOTT. ALBERTO GENTILINI IN
DATA 15 FEBBRAIO 2000, REPERTORIO N. 5840, TRASCRITTO A RAVENNA IL 22
SUCCESSIVO AGLI ARTT. 1780 ET 1782,*

*- NELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO
GUASTAMACCHIA DOMENICO IN DATA 11 SETTEMBRE 2002, REPERTORIO N. 181927,
TRASCRITTO A RAVENNA IL 27 SUCCESSIVO ALL'ART. 12348, INTENDENDO
SUBENTRARE IN DETTI OBBLIGHI.*

- trascrizione al nn. 31.506/18.510 del 28/12/2007 dovuta a atto notarile pubblico del

30/11/2007, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 178.724/12.783, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio:

• Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 283, Subalterno 1, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Reda, N. Civico 180/4

a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

e contro di [REDACTED]
con sede FORLÌ (FC), C.F. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro di

Nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

NELLA PRESENTE VENDITA SONO COMPRESSE LE PROPORZIONALI COMPROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI PER LEGGE E PER DESTINAZIONE DEL FABBRICATO, ED IN PARTICOLARE DELLE SEGUENTI UNITÀ IMMOBILIARI:

MAPPALE 283 SUB 18 - BENE CENSIBILE - POSTO AUTO COPERTO - COMUNE AI SUBALTERNI 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10;

MAPPALE 283 SUB 22 - BENE NON CENSIBILE - PORTICO, DIS., VANO SCALA E VANO ASCENSORE AL P.T., DIS., VANO SCALA, VANO ASCENSORE AL P.1-2-3 - COMUNE AI SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10;

MAPPALE 283 SUB 23 - BENE NON CENSIBILE - PORTICO E CORTE - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI,

NELLE PARTI COMUNI E' ALTRESÌ COMPRESA LA STRADA INTERNA DI ACCESSO

DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE 284 - BENE NON CENSIBILE - STRADA - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 283, A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 285 ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 287; PERTANTO TUTTE LE SPESE DI MANUTENZIONE DI TALE STRADA SARANNO PROPORZIONALMENTE A CARICO DEI PROPRIETARI DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE SORGONO SUI MAPPALI 283 - 285 E 287; E' INFINE COMPRESA NELLE PARTI COMUNI L'AREA DI TERRENO DESTINATA IN PARTE A PARCHEGGI DI USO PUBBLICO DISTINTA AL CATASTO TERRENI CON IL MAPPALE 282 ENTE URBANO DI MQ. 610 (SEICENTODIECI) ED AL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE 282 SUB 1 - BENE NON CENSIBILE - PARCHEGGIO - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 283 - A TUTTI I SUB. DEL MAPPALE 285 ED A TUTTI I SUB. DEL MAPPALE 287; PERTANTO TUTTE LE SPESE DI MANUTENZIONE E GESTIONE DI TALE AREA SARANNO PROPORZIONALMENTE A CARICO DEI PROPRIETARI DEL FABBRICATO IN OGGETTO E DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE SORGONO SUI MAPPALI 283 - 285 ET 287. LA PRESENTE VENDITA VIENE FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, INERENTI AZIONI E RAGIONI, COMUNIONI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI ED OBBLIGHI DERIVANTI DAI TITOLI DI PROVENIENZA, ED IN PARTICOLARE CON TUTTO QUANTO CITATO NELL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO GUASTAMACCHIA DEL 26 MAGGIO 2004 N206.520 DI REPERTORIO REGISTRATO A FORLÌ IL 14 GIUGNO 2004 AL N. 2502 E TRASCRITTO A RAVENNA IL 16 GIUGNO 2004 ALL'ART. 949B NONCHÉ CON TUTTI I VINCOLI NASCENTI DALL'ATTO D'OBBLIGO STIPULATO CON IL COMUNE DI FAENZA A ROGITO NOTAIO GUASTAMACCHIA DEL 11 SETTEMBRE 2002 N181.927 DI REPERTORIO TRASCRITTO A RAVENNA IL 27 SETTEMBRE 2002 ALL'ART.1234B, RELATIVO TRA L'ALTRO ALLA PREVISIONE E REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO NELL'AREA GIÀ DISTINTA CON IL MAPPALE 262. SI DÀ ATTO CHE A FAVORE ED A CARICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO ESISTONO TUTTE LE SERVITÙ DI ATTRAVERSAMENTO DI CONDUTTURE E SCARICHI DI ACQUE BIANCHE E NERE, DI FOGNATURE E FOSSE BIOLOGICHE PER I SERVIZI ED UTENZE VARIE DI ACQUA, GAS, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO E QUANT'ALTRO RIGUARDANTE IL FABBRICATO ED IL COMPARTO EDILIZIO DI CUI ESSO FA PARTE.

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 15/07/2022, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/07/2022, redatta su incarico di

veniva riportato che:

A tutto il giorno 11/07/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di Leccese Denis sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) *divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 30/11/2007 ricevuto dal Notaio De Pasquale Giovanni, in Faenza (RA), numero 178724/12783 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 28/12/2007 ai numeri 31506/18510, da*

b)

divenne proprietario per la quota di 1/1:

- in parte con atto di compravendita del 26/05/2004 ricevuto dal Notaio Guastamacchia Domenico, in Forlì (FC), numero 206520/19010 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 16/06/2004 ai numeri 14688/9408, da

relativamente al mappale 262;

- in parte con atto di compravendita del 27/08/2001 ricevuta dal Notaio Guastamacchia Domenico, in Forlì (FC), numero 166773 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 05/09/2001 ai numeri 16388/10109, da

relativamente ai mappali 263 subb 1,2 e 3 e 263 foglio 95 del CT;

divenne proprietario per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 15/02/2000 autenticato dal Notaio Gentilini Alberto, in Russi (RA), numero 5840 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 22/02/2000 ai numeri 2635/1780, da

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 30/11/2007, Notaio G. De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 178.724/12.783, trascritto il 28/12/2007 ai nn. 31.506/18.510.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Questo n. II

Nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 43799/2022), venivano riportate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione al nn. 31.728/7.568 del 31/12/2007 dovuto a atto notarile pubblico del 30/11/2007, Notaio De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 178.725/12.784, per ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 95.000,00; tasso

interesse annuo: 6,114; totale € 190.000,00; importi variabili; durata 30 anni)
riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

• Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 283, Subalterno 1, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Reda, N. Civico 180/4

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

- **trascrizione al nn. 114/82 del 03/01/2013** dovuto a atto giudiziario del 05/12/2012 del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 3193/2012, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

• Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 283, Subalterno 1, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Reda, N. Civico 180/4

a favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1
e contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ
per la quota di 1/1

- trascrizione al nn. 15.453/10.532 del 02/10/2020 dovuto a atto giudiziario del 29/07/2020 del Ufficiale Giudiziario di Ravenna (RA), Rep. 1348/2020, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 283, Subalterno 1, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Reda, N. Civico 180/4, Piano 1

a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la
quota di 1/1

e contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ
per la quota di 1/1

- trascrizione al nn. 10.804/7.488 del 20/05/2022 dovuto a atto giudiziario del

25/03/2022 del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 837, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità Immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

• Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 283, Subalterno 1, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo via Reda, N. Civico 180/4, Piano 1.

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 15/07/2022, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/07/2022, redatta su incarico di [REDACTED], veniva riportato che:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) *ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 31/12/2007 ai numeri 31728/7568 per Euro 190.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 95.000,00 a favore di [REDACTED]*

contro [REDACTED] e

b) *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ravenna in data*

03/01/2013 ai numeri 114/82 a favore di [REDACTED]

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 02/10/2020 ai numeri 15453/10532 a favore di [REDACTED]

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 20/05/2022 ai numeri 10804/7488 a favore di [REDACTED]

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data 11/07/2022 ai numeri 15229/10576 a favore di [REDACTED] sopra generalizzato.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto all'esecutato. Dalle ispezioni svolte alla data del 08/04/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, 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 CONTRO del 31/12/2007 - Registro Particolare 7568 Registro Generale 31728
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2013 - Registro Particolare 82 Registro Generale 114
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2020 - Registro Particolare 10532 Registro

Generale 15453

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2022 - Registro Particolare 7488 Registro

Generale 10804

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2022 - Registro Particolare 10576 Registro

Generale 15229

CONSISTENZA COMMERCIALE

Questo n. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **abitazione (piano primo, sub. 1):** circa mq 46 di superficie ragguagliata

Totale abitazione circa mq 46

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, secondo quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98.

STIMA DEL BENE

Questo n. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Faenza, il sottoscritto 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, stimato a misura considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2022, Comune Ravenna, Fascia: suburbana, Zona: Lido Adriano/Lido di Dante, codice di zona E5, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.100,00/1.400,00
 - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 800,00/1.150,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (aprile 2023), Comune di Faenza (RA), zona frazione di Reda, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 1.187,00/1.540,00
 - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 1.006,00/1.309,00
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 771,00/1.074,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.250,00

DEPREZZAMENTI

QUESTO N. 9

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 questi non possano ritenersi compresi nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si opererà una detrazione del 10% connessa allo stato di manutenzione del bene e alla necessità di procedere a ripristini/pulizie/manutenzioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", si opererà una detrazione del 15% del valore precedentemente calcolato come meglio precedentemente espresso nello specifico paragrafo.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, sulla base di quanto esaminato, si ritiene di considerare specifiche detrazioni indicate nel paragrafo di riferimento, ottenute sulle informazioni assunte dall'amministratore di condominio, che risultano pari a € 1.976,57 (rispetto alle ultime due ultime annualità, considerando l'ultimo consuntivo e il preventivo), pur evidenziando che tale detrazione potrebbe comunque sovrapporsi alle ragioni del credito.



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

CONTEGGI DI STIMA

QUESTO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq	46,00	x €/mq	1.250	€ 57.500,00	
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile					-10,00%	-€ 5.750,00
restano					€ 51.750,00	
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-15,00%	-€ 7.762,50
restano					€ 43.987,50	
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo					0,00%	€ 0,00
restano					€ 43.987,50	
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					0,00%	€ 0,00
restano					€ 43.987,50	
detrazione per eventuali spese condominiali insolute						-€ 1.976,57
restano					€ 42.010,93	
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene					-15,00%	-€ 6.301,64
restano					€ 35.709,29	
valore dell'immobile da inserire nel bando²					€ 36.000,00	

2 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Quesito n. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 17/01/2023 alla presenza dell'avv. Elena Amadei, Custode Giudiziario, l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Faenza, Servizi demografici, in data 27/12/2022, risultavano residenti presso l'immobile i seguenti soggetti:

•

Si ritiene pertanto, a fini estimativi, di considerare l'immobile libero al decreto di trasferimento.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI

MERCATO

Quesito n. 11

Come detto, non risultano contratti di locazione relativamente al lotto in questione né – sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo – appariva ragionevole l'occupazione dell'immobile attraverso contratti di locazione.

Sulla base delle informazioni richieste in data 27/12/2022, prot. 121078, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna ed ottenute in data 27/12/2022, prot. 121343, veniva riferito:

In merito alla richiesta pervenuta in data 27 dicembre 2022 prot. 121078, si comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodati in corso di validità riguardante il seguente soggetto:

Pertanto, ai fini estimativi, si considererà l'immobile libero al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESTO N. 11

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. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 43799/2022), venivano riportate le seguenti note di trascrizione (non oggetto di futura cancellazione):

- **trascrizione al nn. 2.637/1.782 del 22/02/2000** dovuta a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/02/2000, Notaio Gentilini di Russi (RA), Rep. 5.840, per atto tra vivi (compravendita) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - **Unità negoziale n. 1:**
 1. Catasto Terreni, Comune di Faenza (RA), Foglio 95, Particella 242, Subalterno -, Natura EU – Ente Urbano, Consistenza -
 - **Unità negoziale n. 2:**
 1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 262, Subalterno -, Natura EU – Ente Urbano, Consistenza 1222 metri quadri, Indirizzo via Birandola, N. Civico --, Piano T

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di SERVITÙ
ALL'ALLACCIAMENTO FOGNATURA/UTENZE per la quota di - in regime di

[REDACTED]
a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di SERVITÙ
ALL'ALLACCIAMENTO FOGNATURA/UTENZE per la quota di - in regime di
COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITÙ
ALL'ALLACCIAMENTO FOGNATURA/UTENZE

e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITÙ
ALL'ALLACCIAMENTO FOGNATURA/UTENZE

e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITÙ
ALL'ALLACCIAMENTO FOGNATURA/UTENZE

e contro [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di SERVITÙ
ALL'ALLACCIAMENTO FOGNATURA/UTENZE

Nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

I SIGNORI [REDACTED] HANNO COSTITUITO A CARICO DELLA RESIDUA SUA PROPRIETÀ CONFINANTE (MAPPALE 242 DEL FOGLIO 95 DI FAENZA) ED A FAVORE DEL LOTTO DI TERRENO ACQUISTATO DAI SIGNORI [REDACTED] CON LA NOTA DI TRASCRIZIONE CHE PRECEDE, CHE HANNO ACCETTATO, SERVITU PER PERMETTERE L'ALLACCIAMENTO ALLE FOGNATURE ED ALLE UTENZE VARIE FINO ALLA VIA REDA; SPESE ED ONERI RELATIVI ALLA POSA IN OPERE DELLE CONDUTTURE NECESSARIE SARANNO A CARICO DEI SIGNORI [REDACTED]

- **trascrizione al nn. 19.525/12.348 del 27/09/2002** dovuta a atto notarile pubblico del 11/09/2002, Notaio Guastamacchia di Forlì (FC), Rep. 181.927, per atto tra vivi (atto unilaterale d'obbligo edilizio) riguardante le unità Immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

• Unità negoziale n. 1:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 263, Subalterno 2, Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza -
2. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 263, Subalterno 3, Natura -
3. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95, Particella 263, Subalterno 1, Natura CO – Corte o resede, Consistenza -
4. Catasto Terreni, Comune di Faenza (RA), Foglio 95, Particella 263, Natura T – Terreno, Consistenza 14 are 56 centiare

• Unità negoziale n. 2:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Faenza (RA), Sezione Urbana -, Foglio 95,

Particella 262, Subalterno -, Natura EU – Ente Urbano, Consistenza -, Indirizzo
via Birandola, N. Civico -, Piano T

2. Catasto Terreni, Comune di Faenza (RA), Foglio 95, Particella 262, Natura T –
Terreno, Consistenza 12 are 22 centiare

a favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 e
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1
e contro di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il
diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

e contro di [REDACTED]
[REDACTED]

e contro di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]
[REDACTED]

Nella sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

*LA PREMessa COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO,
I CONCESSIONARI SI SONO IMPEGNATI A DESTINARE A PARCHEGGIO PRIVATO DI USO
PUBBLICO L'AREA SITA IN FAENZA, LOCALITÀ REDA, DISTINTA NEL CATASTO TERRENI
DEL COMUNE DI FAENZA AL FOGLIO 95, CON LA PARTICELLA N. 262 (PARTE) E
PRECISAMENTE QUELLA PARTE CONTRADDISTINTA CON COLORE ROSSO*

NELL'ELABORATO ALLEGATO AL TITOLO E AD ATTREZZARLA CONFORMEMENTE ALLE PRESCRIZIONI DELL'U.T.C. E DEL "DISCIPLINARE DELLE NORME DI CARATTERE GENERALE" APPROVATO CON ATTO C.C. N. 779/899 DEL 30 GENNAIO 1986, MODIFICATO CON ATTO C.C. N. 3040/123 DEL 5 MAGGIO 1997, CHE I CONCESSIONARI HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED APPROVARE COME FOSSE QUI ALLEGATO, NONCHÉ LA CITATA CONCESSIONE AD EDIFICARE. I CONCESSIONARI SI SONO IMPEGNATI ED OBBLIGATI AD ASSUMERE A PROPRIO CARICO OGNI ONERE DI MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE COMPRESSE ALL'INTERNO DELL'AREA DI CUI ALL'ART.2 DEL TITOLO. LE SUPERFICI DESTINATE AD AREA DI USO PUBBLICO POTRANNO SUBIRE LIEVI MODIFICAZIONI MIGLIORATIVE SENZA CHE VENGA PERO' ALTERATO IL RAPPORTO COMPLESSIVO FRA AREE PUBBLICHE ED AREE PRIVATE. TALI VARIAZIONI, COME PURE ALTRE DI LIEVE ENTITÀ, FINALIZZATE AD UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DELL'AREA E/O AD ADEGUAMENTI DEGLI IMPIANTI, SARANNO DA APPROVARSI CON SOLA VARIAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA SENZA QUINDI MODIFICARE IL PRESENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. ALLO STESSO MODO EVENTUALI MODIFICHE INERENTI L'ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO POTRANNO ESSERE REALIZZATE, SU CONFORME PARERE DEL SETTORE LL.PP., CON SOLA VARIAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA SENZA MODIFICARE IL PRESENTE ATTO D'OBBLIGO. L'ATTO RELATIVO ALLA DESTINAZIONE DI USO PUBBLICO DELL'AREA A CUI ALL'ART. 2 DEL TITOLO VERRÀ DEFINITO E PERFEZIONATO SOLO A SEGUITO DELLA VERIFICA DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DA PARTE DEL SETTORE TECNICO DEL COMUNE DI FAENZA, CHE I CONCESSIONARI DOVRANNO RICHIEDERE A LAVORI CONCLUSI, ED ALLA PRESENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI ACCATASTAMENTO DELLE AREE INTERESSATE. SARÀ PURE A CARICO DEI CONCESSIONARI L'ESECUZIONE DEI FRAZIONAMENTI CATASTALI NECESSARI PER DEFINIRE L'ESATTA CONSISTENZA DELLE AREE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, DA PRESENTARSI CONTESTUALMENTE ALLA RICHIESTA DELLA VERIFICA DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE. I CORPI ILLUMINANTI VERRANNO ACCESI IN FUNZIONE DELLE ATTIVITÀ DI CUI SONO POSTI AL SERVIZIO O A RICHIESTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER ESIGENZE PARTICOLARI. I LAVORI DI CUI ALL'ART. 2 DOVRANNO ESSERE COMPLETATI ENTRO IL TERMINE DI FINE LAVORI INDIVIDUATO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA A "PROGETTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 16 UNITA' ABITATIVE". A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON IL TITOLO, I CONCESSIONARI SI SONO IMPEGNATI A PRESENTARE REGOLARE FIDEJUSSIONE BANCARIA/ASSICURATIVA DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 37.014,00 (TRENTASETTEMILAQUATTORDICI VIRGOLA ZERO ZERO) PARI AL COSTO COMPLESSIVO PREVISTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE. OGNI MODIFICA ALL'IMPORTO DELLA FIDEJUSSIONE DI CUI ALL'ART. 9 DEL TITOLO CHE DOVESSE INTERVENIRE IN RELAZIONE A VARIANTI PROGETTUALI PRESCRITTE O CONCORDATE CON I COMPETENTI UFFICI COMUNALI, POTRÀ ESSERE ACCETTATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, A SEGUITO DEL PARERE DEGLI STESSI UFFICI, SENZA RICORRERE ALLA MODIFICA DEL TITOLO. FERME RESTANDO LE SANZIONI PREVISTE DALLA LEGGE IN MATERIA DI VIOLAZIONE EDILIZIA, NEL CASO DEL MANCATO RISPETTO DI OGNI ALTRO OBBLIGO PREVISTO NEL TITOLO, I RESPONSABILI DELL'INADEMPIENZA DOVRANNO CORRISPONDERE A TITOLO DI PENALE AL COMUNE, UNA SOMMA CORRISPONDENTE AL 5% DEL COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE DA

GARANTIRE CON FIDEJUSSIONE QUALORA NON VENISSE RISPETTATO INTEGRALMENTE QUANTO PREVISTO DAL TITOLO, LA SOMMA GARANTITA VERRÀ INTEGRALMENTE RISCOSSA DAL COMUNE DI FAENZA.

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 15/07/2022, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/07/2022 non venivano riportate altre formalità diverse da quelle di provenienza o pregiudizievoli.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica". Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, prot. RA0013312 del 29/01/2007, risultano le seguenti unità immobiliare distinte quali BCC/BCNC specificatamente afferenti all'unità in oggetto:

- Foglio 95, Particella 282, Sub. 1: BCNC (parcheggio) a tutti i sub. del mappale 283, a tutti i sub. del mappale 285, a tutti i sub. del mappale 287
- Foglio 95, Particella 283, Sub. 18: BCC (posto auto coperto) ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10
- Foglio 95, Particella 283, Sub. 22: BCNC (portico, dis., vano scala, vano ascensore al P.T., dis., vano scala, vano ascensore al P.1, P.2, P.3) ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10
- Foglio 95, Particella 283, Sub. 23: BCNC (portico, corte) a tutti i sub.
- Foglio 95, Particella 284: BCNC (strada) a tutti i sub. del mappale 283, a tutti i sub. del mappale 285, a tutti i sub. del mappale 287

In merito ad oneri di natura condominiale, l'Amministratore Condominiale protempore

██ produceva regolamento di condominio, che viene prodotto in allegato.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si rimanda a quanto già riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 30/11/2007, Notaio G. De Pasquale di Faenza (RA), Rep. 178.724/12.783, trascritto il 28/12/2007 ai nn. 31.506/18.510).

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUERTO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente (certificato RA 43799/2022) e/o nella certificazione notarile del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 15/07/2022, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/07/2022, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 30/11/2007, Notaio G. De Pasquale

di Faenza (RA), Rep. 178.724/12.783, trascritto il 28/12/2007 ai nn. 31.506/18.510), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESTO N. 11

Si rimanda a quanto riportato dall'Amministratore Condominiale protempore Giorgia Laghi (Mondopratica srl) in data 21/02/2023.

Sulla base del bilancio a consuntivo e del bilancio a preventivo forniti dall'amministratore condominiale, risultano:

- una spesa a consuntivo per il periodo dal 01/07/2021 al 30/06/2022 pari a € 716,84 (saldi esercizio precedenti € 6.861,19 a debito)
- una spesa a preventivo per il periodo dal 01/07/2022 al 30/06/2023 pari a € 1.259,73 (saldi esercizio precedenti € 7.578,03 a debito)

Si ritiene pertanto di indicare:

- una spesa condominiale media di € 988,29 (considerando i due bilanci forniti)
- una spesa insoluta rispetto alle due ultime annualità (considerando l'ultimo consuntivo e il preventivo) pari a € 1.976,57

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI,

TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 08/04/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, né risultano in merito informazioni che lasciano supporre procedure espropriative in essere.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 17/01/2023) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

Si provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Allegato A).

REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) viene allegata alla

presente perizia.

CONCLUSIONI

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

Lotto n.1 Abitazione di tipo civile	Valore dell'immobile in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (Ra), in località Reda, in via Reda n. 180/4, Piano primo, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA), Foglio 95, Particella 283, Sub. 1	€ 36.000,00
---	---	-------------

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

Ravenna, 11 aprile 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Stefano Silvi

ALLEGATI

1. Certificazione storica catastale-ipotecaria prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Atti/titoli di provenienza
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Documentazione anagrafica
12. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
13. Riscontri da parte dell'Amministratore di Condominio
14. Allegato "A"