

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 17/2023

Promossa da

ITACA SPV SRL e per essa la mandataria DOVALUE SPA

(C.F. 05310700264)

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. PAOLO GILOTTA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 15/09/2023, ha nominato lo scrivente Dott. Ing. Stefano Mazzoni, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1222, studio in Via Firenze n. 185 a Faenza (RA) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, esperto stimatore nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 22/09/2023, lo scrivente deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto

che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

certificato.

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione

estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni

dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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, verificare, 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di

progetto di divisione;

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.568 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. 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 07/02/2024 ad ore 09:30, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Nel termine suddetto, l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

Il Giudice dell'Esecuzione fissa l'udienza al 07/02/2024 alle ore 09,30 per la determinazione delle modalità della vendita.

INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Bolognese, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 26/09/2023 un primo tentativo di sopralluogo dell'immobile con esito negativo si effettuava in data 10/10/2023 un successivo accesso questa volta con esito positivo, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU', PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO,

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONFORMITA' CATASTALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE
- ALLEGATI.

VERIFICA RELAZIONE VENTENNALE

In Atti è presente la “Certificazione Notarile Sostitutiva Del certificato ipo-catastale” del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia che ricostruisce la storia degli immobili oggetto di pignoramento a partire dal 1972 anno in cui è stato stipulato l'atto di acquisto dei beni ora oggetto di esecuzione, coprendo un arco temporale di oltre 20 anni. Al momento del pignoramento effettuato in data 04/04/2023 l'esecutato era proprietario dei beni oggetto di pignoramento.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili notificato in data 12/05/2022 è stata pignorata la proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di **ITACA SPV SRL**, società a responsabilità limitata unipersonale, costituita ai sensi dell'art. 3 della Legge

30.04.1999, n. 130, come modificata (la “Legge sulla Cartolarizzazione”), con sede legale in Conegliano (TV) Via V. Alfieri, 1, Codice Fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05310700264, capitale sociale di €. 10.000,00 interamente versato, iscritta all’elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi del Provvedimento del Governatore della Banca d’Italia del 07.06.2017, avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti (di seguito, la “Mandante”) e per essa, quale mandataria, doValue SpA (nuova denominazione assunta da doBank SpA, già UniCredit Credit Management Bank SpA, come deliberato dall’Assemblea Straordinaria con verbale del Dott. Salvatore Mariconda, Notaio in Roma, in data 05.03.2019 rep. n. 14941 e race. n. 10098 - iscritto presso il Registro Imprese di Verona in data 25.06.2019 con protocollo di deposito n. 62733/2019 del 24.06.2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21.06.2019) società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell’Agricoltura, 7, capitale sociale €. 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e Codice Fiscale 00390840239 Partita IVA 02659940239.

Di proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il 03.08.1951, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, “Casa sita in Comune di XXXXXXXXXXX (XX), Piazza Fanti, da

terra a cielo, composta da un piano sottostrada, terra, primo e secondo, edificata su area distinta al Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) partita 1, foglio 15, particella 1613 - ente urbano di ha. 0.02.60 e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), come segue:

-foglio 15, particella 1613, sub. 2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq. 55, RC €. 230,08;

-foglio 15, particella 1613, sub. 3, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piano T-2, categoria A/10, classe 2, vani 2,5 RC €. 748,86;

-foglio 15, particella 1613, sub. 4, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piano SI-T-1- 2, categoria A/2, classe 2, 13 vani, RC €. 1.342,79;

-foglio 15, particella 1613, sub. 1 - disimpegno e scala - b.c.n.c. ai sub. 3 e 4;

Confini: Piazza Fanti, ragioni Camerini, Via Gottarelli, Valdrè, salvo altri”.

Con le migliorie, le pertinenze, le accessioni, i diritti, le ragioni, le azioni e le servitù, se e come esistono, ai sensi dell’art. 1117 C.C.”

Con espressa riserva di ogni altro diritto e azione.

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Immobile cielo terra ad uso residenziale ed ufficio posto in zona centrale del Comune di Castel Bolognese in Provincia di Ravenna, con annessa corte e servizi.

L’immobile posto in fregio alla Piazza Fanti al civico 11 si articola su complessivi quattro livelli di cui tre fuori terra.

XX/XX/XXXX proprietà per 1/1 e catastalmente censiti al:

- **Fg. 15, Part. 1613, sub. 1**, Bene comune non censibile -

Partita speciale A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 11 Piano T;

- **Fg. 15, Part. 1613, sub. 2**, cat. C1/6 Cl 3 Cons. 55 Mq, Sup.

Catast. 71 mq, rendita catastale € 230,08 VIA GIROLAMO

GOTTARELLI n. 12 Piano S1;

- **Fg. 15, Part. 1613, sub. 3**, cat. A/10 Cl 2 Cons. 2,5 Vani,

Sup. Catast. 47 mq, rendita catastale € 748,86

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 11 Piano T-2;

- **Fg. 15, Part. 1613, sub. 4**, cat. A/2 Cl 2 Cons. 13 Vani, Sup.

Catast. 286 mq, rendita catastale € 1.342,79

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 11 Piano S1-T - 1-2;

Le unità immobiliari principalmente si affacciano su Piazza Fanti e confinano: a Nord: affaccio su via Girolamo Gottarelli, a Est: affaccio su corte privata Particella 161, a Sud: Affaccio sulla piazza, a Ovest: aderenza con le particelle 157 e 158.

PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

A XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, la nuda proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 20/09/1972 Numero di repertorio 25.105 Matrice 6.585 Notaio ANTONIO BOSI Sede Bagnacavallo (RA) registrato a Lugo il 03/10/1972 al n°1455 vol. 148 e trascritto a Ravenna il 06/10/1972 al n 7094 dal venditore XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX "con tutti i suoi diritti reali, usi e servitù se e come legalmente esistenti, azioni,

ragioni, aderenze e pertinenze”;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale dei beni riportata in pignoramento è sostanzialmente corretta con la sola errata identificazione dell'indirizzo del sub 2 indicato in “Piazza Fanti 11” anziché la corretta “Via Girolamo Gottarelli 12”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 19/12/2023)

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le necessarie visure ipotecarie per verificare eventuali aggiornamenti, si allegano note ed elenco:

- Comune di CASTEL BOLOGNESE (RA) Catasto Fabbricati
- 1. Sezione urbana - Foglio 0015 Part. 01613 Subalterno 0002
- Comune di CASTEL BOLOGNESE (RA) Catasto Fabbricati
- 2. Sezione urbana - Foglio 0015 Part. 01613 Subalterno 0003
- Comune di CASTEL BOLOGNESE (RA) Catasto Fabbricati
- 3. Sezione urbana - Foglio 0015 Part. 01613 Subalterno 0004

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 18/09/2006 - Registro Particolare 5347
Registro Generale 23977 Pubblico ufficiale BOSI
TOMASO Repertorio 57146/8249 del 15/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 04/04/2023 - Registro Particolare 4715 Registro Generale 6491 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 38/2023 del 24/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dalla vigente normativa in materia.

CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Complesso immobiliare oggetto di perizia è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal competente Comune di Castel Bolognese:

- Concessione edilizia n. 58/79 del 18 aprile 1979, Prot. n. 1766;
- Concessione edilizia n. 181/79 del 28 agosto 1979, Prot. n. 4828, variante;
- Concessione edilizia n. 233/79 del 22 novembre 1979, Prot. n. 7276, variante;
- Concessione edilizia n. 65/80 del 3 aprile 1980, Prot. n. 1090, variante;
- Concessione edilizia n. 217/80 del 18 luglio 1980, Prot. n.

5421, variante;

- Concessione edilizia n. 26/81 del 1° aprile 1981, Prot. n.

1140, variante;

- Permesso di Abitabilità n. 4586 del 9 luglio 1982;

- Concessione edilizia n. 128/93 del 9 novembre 1993, Prot. n.

7046, per lavori di restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso al fabbricato;

- Concessione edilizia n. 49/94 del 17 maggio 1994, Prot. n.

3776, variante;

- Certificato di Agibilità Prot. n. 407 del 03/02/1996.

- Denuncia di Inizio Attività n. 60/95 Prot. n. 10198 del 16

dicembre 1995, per opere di sistemazione interna del piano seminterrato ad uso garage e cantina;

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi al momento di fatto conforme allo stato legittimo ed in linea con le tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti nell'area indicata dal R.U.E. dell'Unione della Romagna Faentina come "Centro Storico" regolamentata dall'Art. 5 delle NTA. La destinazione d'uso è in linea con quelle ammesse, si allega la normativa di riferimento.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità da

segnalare e quindi a ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio si può affermare che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali sopra indicate ed allegate sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Note: Si segnala che vi è una non precisa rappresentazione grafica in estratto di mappa, in quanto non vi è rappresentata la tettoia presente nella corte, che invece è correttamente riportata in planimetria, tale imprecisione però non preclude la predetta conformità. Per ovviare a tale imprecisione occorrerebbe predisporre un Tipo Mappale in aggiornamento per modesta entità per allineare l'estratto di mappa al reale contorno dei fabbricati, per tale aggiornamento è stimabile un costo di euro 1.200,00 per spese tecniche ed oneri Catastali.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da accertamenti effettuati presso l'Uff. Anagrafe del Comune di Castel Bolognese nelle U.I. oggetto di esecuzione non risultano residenti.

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

La presenza di due diverse U.I. porterebbe a pensare di poter suddividere agevolmente in due lotti il cespite, in realtà andando ad analizzare più nel dettaglio l'articolazione delle due

U.I. e le loro parti comuni si può notare che la commistione tra le U.I. è molto rilevante. Il fattore più eclatante è il servizio igienico posto al secondo piano che risulta parte integrante dell'ufficio posto al piano terra, inoltre pur essendo una unica Unità residenziale l'appartamento è articolato su tutti i livelli collegati tra loro solo da parti comuni regolarmente evidenziate nell'elaborato planimetrico. In ultima analisi data, la situazione nel quale si trova attualmente l'edificio è sconsigliabile un frazionamento in più lotti si reputa quindi premiante, per garantire un "pronto utilizzo" del bene oggetto di vendita, ed una maggiore appetibilità nel mercato immobiliare, di proporlo in un unico lotto.

Pertanto le varie U.I. oggetto di perizia saranno proposte in vendita in **un unico lotto per la quota di 1/1.**

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile internamente è così suddiviso:

Piano interrato:

- Garage di generose dimensioni accessibile dalla Via G. Gottarelli;
- Ampia cantina annessa alla U.I. residenziale con locali tecnici annessi, l'altezza è ottima ed è direttamente accessibile dalla corte tramite una scala interna. (attualmente sono tangibili danneggiamenti dovuti ai recenti eventi alluvionali)

Piano terra:

- Ufficio posto sul fronte del fabbricato composto da due stanze divise da un corridoio centrale che ha funzioni anche di ingresso, finiture di pregio ed un pregevole caminetto nella stanza più grande, pavimenti in legno e corridoio in marmo;
- Porzione di unità immobiliare anche utilizzabile autonomamente composta da una cucina un ampio soggiorno dotato di caminetto, un bagno, una camera da letto ed un ripostiglio, pavimenti in marmo nella sala, legno in camera e ripostiglio, materiale ceramico in bagno ed in cucina. (attualmente il pavimento della camera è evidentemente danneggiato dall'umidità dovuta ai recenti eventi alluvionali);
- Disimpegno e vano scala comune in marmo;
- Corte privata annessa alla U.I. residenziale con tettoia e pozzo

Piano Primo:

- Porzione di unità immobiliare anche utilizzabile autonomamente composta da una cucina, un ampio soggiorno dotato di caminetto, due bagni, tre camere da letto ed un ripostiglio, pavimenti in legno con l'esclusione del bagno e del ripostiglio dove troviamo del materiale ceramico e del corridoio dove è presente del marmo.
- Disimpegno e vano scala comune in marmo;

Piano Secondo:

- Porzione di unità immobiliare ad uso lavanderia e

Soffittac on pavimenti in materiale ceramico e legno.

- Disimpegno e vano scala comune in marmo ed ulteriore ampia superficie destinata a disimpegno con pavimento in legno e travi a vista;

STRUTTURA

- **Strutture Verticali:** in muratura portante
- **Strutt. Orizz. (Solai):** in latero cemento /Legno
- **Solaio di Copertura:** in Legno
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne:** Intonaco a civile tinteggiato.
- **Infissi Esterni:** Scuroni in legno.
- **Parapetti scale:** In ferro e legno.
- **Pavim. Esterne:** In Porfido.
- **Recinzioni:** Cannello in ferro.

FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.
- **Infissi Interni:** In legno con vetro camera.
- **Porte interne:** In legno ;
- **Pavimentazioni Interne:** Legno nella quasi totalità delle stanze e Marmo in corridoi e scale;
- **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

IMPIANTI

Sono tutti sotto traccia, impianto di riscaldamento con una unica caldaia a Gas, impianto elettrico predisposto per tre U.I. adduzione Gas unica, impianto telefonico, Presenza di impianto solare termico e di addolcitore per acqua sanitaria.

CONSIDERAZIONI GENERALI Lo stato di conservazione è buono ed il livello qualitativo delle finiture è di livello superiore alla norma

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile residenziale è nel complesso discreto, in quanto non sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari nel breve periodo nella zona residenziale con le sole eccezioni di quanto sotto riportato.

Sono però evidenti danni causati dai recenti eventi alluvionali che hanno colpito la zona, in particolare si osservano:

- Il pavimento in legno della Camera da letto al piano terra causa l'umidità risalente dovuto all'allagamento del piano inferiore si è dilatato e si è staccato dal suo supporto, occorrerà quindi rifare l'intera pavimentazione
- Il portone di accesso al garage dalla via Gerolamo Gottarelli è evidentemente piegato;
- La caldaia posta al piano sottostrada è stata completamente sommersa e la sua funzionalità non è stata accertata;
- La cantina e le murature esterne evidenziano danni nell'intonaco, ove presente, fino alla quota di circa un metro dal piano stradale.
- L'impianto elettrico del piano interrato è da verificare.

CONSISTENZA COMMERCIALE

SUB	DEST. D'USO	SUP. COMPLESSIVA	Coefficiente	SUP. COMMERCIALE
4	Residenziale	238.03	1.00	238.03
	Cantina	96.98	0.35	33.94
	Lavanderia	11.59	0.75	8.69
	Soffitta	19.93	0.35	6.98
	Tettoia	17.08	0.35	5.98
	Corte	74.75	0.10	7.48
2	Garage	68.81	0.50	34.41
3	Ufficio	46.96	0.95	44.61
1	parti comuni	105.01	0.40	42.00
		679.14		422.12

La consistenza commerciale del bene oggetto della presente procedura, è di circa **mq. 422,12**

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “sintetico – comparativo”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Catasto di Ravenna, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto

in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale del bene in oggetto**, considerato libero, sarebbe il seguente:

$$\text{Sup. Comm. mq. } 422,12 \times \text{€ } 1200,00 = \text{€ } 506.538,00$$

Nel caso specifico occorre applicare le seguenti deduzioni:

- 1) Bene sottoposto a vendita conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e in cui si trova si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 180,00 (15%);
- 2) Decurtazione ulteriore per particolarità dell'immobile e per opere di ripristino dei danni alluvionali. Si ritiene equo decurtare al mq un importo pari a € 50,00;

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere quantificato in **€ 409.451,55**

arrotondabile ad € 410.000,00 (Quattrocentodiecimila/00).

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Faenza, 21/12/2023

Ing. Stefano Mazzoni
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

- A) – Riepilogo e descrizione finale
- B) – Estratto di mappa
- C) – Visure catastali
- D) – Planimetria catastale.
- E) – Stralcio R.U.E.
- F) – Elenco formalità ipotecarie e Note
- G) – Sintesi descrittiva per pubblicità
- H) – Verbale di sopralluogo
- I) – Documentazione fotografica
- J) – Documenti Anagrafe
- K) – Atto di provenienza.
- L) – Pratiche edilizie