

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N. 19/2023
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza XXX</u>
	XXXX	<u>Ore XXX</u>
	contro	
	XXXX	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 07/06/2023	
	nominava lo scrivente geom. Filippo Bacchini, con studio in Faenza p.zza Martiri della	
	Libertà n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio, che accettava l'incarico prestando il	
	giuramento di rito con verbale del 14/06/2023. L'incarico conferito assegna all'esperto	
	estimatore i seguenti quesiti:	
	<i>"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta</i>	
	<i>necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della</i>	
	<i>documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile,</i>	
	<i>segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare,</i>	
	<i>l'esperto deve precisare:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile</i>	
	<i>sostitutiva.</i>	



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

specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di**

opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione

di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o

da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta



rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie



dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore



pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un



foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riolo Terme e presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (fiscali, condominiali)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si ritiene di servirsi del



metodo di raffronto, tenendo conto anche dei parametri OMI, specificando il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale, provvederà ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del XXXX Numero di repertorio XXXX trascritto in data XXXX R.G. n. XXXX R.P. n. XXXX è stata pignorata la quota di 1/2 di proprietà dei seguenti beni immobili, a favore XXXX:

Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme beni intestati a:

XXXX, nato a XXXX (XX) il XXX, residente a XXXX (XX), via XXXX, Codice Fiscale

XXXX:

XXXX, nata a XXXX (XX) il XXX, residente a XXXX (XX), via XXXX, Codice Fiscale

XXXX;

XXXX, nato a XXXX (XX) il XXX, residente a XXXX (XX). località XXXX, via XXXX.

Codice Fiscale XXXX,

quali eredi di XXXX, sottoponendo ad esecuzione forzata il seguente bene:

quota di 1/6 al sig. XXXX, 1/6 alla sig.ra XXXX e 1/6 al sig. XXXX dell'immobile sito



nel Comune di Riolo Terme, via Allende n. 8, distinto al Catasto dei Fabbricati di

Riolo Terme al foglio 24, part.la 287 sub. 1 e sub. 2.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Proprietà per ½ di abitazione indipendente (confinante da un lato con altra abitazione)

e garage posti nel Comune di Riolo Terme (RA) in Via Allende n. 8.

L'immobile ha accesso su Via Allende da una corte di pertinenza e portico.

Esso risulta così sviluppato: al piano rialzato pranzo soggiorno, bagno e studio che si affacciano su un terrazzo, cucina e una scala interna di accesso al piano superiore e una per il piano inferiore.

Al piano seminterrato si trovano 2 cantine, un bagno, un locale tecnico, una lavanderia e un'autorimessa.

Al piano primo è presente un bagno, una camera con terrazzo e altre 3 camere da letto per una superficie commerciale dell'intero appartamento di circa commerciali mq. 175.

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie presenti, come meglio esplicitato nella Sezione Indagine Amministrativa, che necessitano di legittimazione tramite la presentazione di un titolo in sanatoria e la corresponsione della relativa oblazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme beni intestati a:



XXXX, nato a XXXX (XX) il XXXX, residente a XXXX (XX), via XXXX, Codice Fiscale

XXXX, in ragione della quota di 1/6 (un sesto) della proprietà;

XXXX, nata a XXXX (XX) il XXXX, residente a XXXX (XX), via XXXX, Codice Fiscale

XXXX, in ragione della quota di 1/6 (un sesto) della proprietà;

XXXX, nato a XXXX (XX) il XXXX, residente a XXXX (XX). località XXXX, via XXXX.

Codice Fiscale XXXX, in ragione della quota di 1/6 (un sesto) della proprietà;

XXXX, nata a XXXX (XX) il XXXX, residente a XXXX (XX), via XXXX, Codice Fiscale

XXXX, in ragione della quota di 1/2 (un mezzo) della proprietà e diritto di abitazione per 1/1.

Foglio 24- Part. 287

o **Sub 1**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.005,80

Indirizzo: via Salvador Allende 16, piano S1-T, P1.

o **Sub 2**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 35 mq, Rendita € 160,88

Indirizzo: via Salvador Allende 16, piano S1.

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

* * *

CONFINI

XXXX

* * *

PROPRIETÀ

XXXX (C.F. XXXX) nato a XXXX (XX) il XXXX - proprietario 1/6.

XXXX (C.F. XXXX) nata a XXXX (XX) il XXXX - proprietaria 1/6.

XXXX (C.F. XXXX) nato a XXXX (XX) il XXXX- proprietario 1/6.

XXXX (C.F. XXXX) nata a XXXX (XX) il XXXX - proprietaria 1/2 e diritto di



abitazione per 1/1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste una corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale degli immobili.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: l'immobile non facendo parte di un condominio non presenta parti comuni.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non sono stati rilevati vincoli e servitù apparenti.

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI

Il sig. XXXX ha contratto matrimonio con XXXX il XXXX nel Comune di XXXX. Con sentenza del Tribunale di XXXX n. SENT. XXXX in data XXXX depositata in Cancelleria il XXXX passata in giudicato il XXXX è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto.

La sig.ra XXXX ha contratto matrimonio con XXXX il XXXX nel Comune di XXXX.

Il sig. XXXX risulta attualmente Celibe.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI



I diritti sugli immobili sopra descritti sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza di successione legittima in morte del padre XXXX, nato a XXXX il XXXX, codice fiscale XXXX, la cui successione si è aperta il XXXX e presentata agli eredi XXXX, XXXX, XXXX e XXXX il XXXX.

L'eredità è stata accettata con beneficio di inventario dai figli XXXX, XXXX e XXXX mentre la moglie, XXXX, ha rinunciato.

Originariamente i signori XXXX E XXXX acquistavano in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà del lotto di terreno sul quale è stato costruito il fabbricato in oggetto in forza di atto di compravendita in data XXXX rep. N. XXXX registrato a XXXX il XXXX al n. XXXX e trascritto a XXXX il XXXX reg. part. XXXX.

In seguito i predetti coniugi, con atto notarile del XXXX rep. XXXX, hanno registrato a XXXX il XXXX n. XXXX, hanno stipulato una convenzione di separazione dei beni.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale in atti presente nel fascicolo telematico, a tutto il 2023, sono stati rilevati i seguenti oneri:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXX il XXXX reg. part. XXXX, gravante, per la quota di un mezzo, sull'immobile sopra descritto, a favore di XXXX, codice fiscale: XXXX e contro XXXX, nato il XXXX a XXXX (XX), codice fiscale: XXXX,

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di XXXX il XXXX al part. XXXX, gravante, per la quota di un mezzo, sull'immobile sopra descritto, a favore di



XXXX, codice fiscale: XXXX e contro XXXX, nato a XXXX (XX) il XXXX, residente in XXXX (XX), Via XXXX, codice fiscale XXXX, XXXX, nata a XXXX (XX) il XXXX, residente a XXXX (XX) via XXXX, codice fiscale XXXX, XXXX, nato a XXXX (XX), il XXXX, residente in XXXX, loc. XXXX, Via XXXX. codice fiscale XXXX.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, non risultano registrati contratti di locazione in data anteriore alla data del pignoramento.

* * *

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti opere a carico dell'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Nel 1979 veniva acquistato il lotto di terreno e successivamente costruito il fabbricato oggetto di intervento.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Riolo Terme ha prodotto un fascicolo contenente le seguenti pratiche:

- 1) **Licenza Edilizia n. 196** prot. n. 5042 del 12/07/1979 per la costruzione del fabbricato
- 2) **Variante alla lic. n. 196 n. 474** prot. n. 4729 del 29/06/1981 per la costruzione di cantina interrata
- 3) **Abitabilità n. 474** del 24/08/1981
- 4) **Concessione Edilizia n. 527** prot. n. 7951 del 15/01/1982 per la realizzazione della recinzione
- 5) **Concessione Edilizia n. 35** prot. n. 2511 del 18/04/1987 per la costruzione di



una tettoia in legno mai realizzata

Dall'analisi dei permessi edilizi e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne al fabbricato, alcune rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004, altre che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia.

In particolare, dovranno essere oggetto di sanatoria le seguenti opere:

- Presenza di divisori interni non segnalati;
- Presenza di botola per accesso al sottotetto dal piano primo;
- Differente dimensionamento del terrazzo a piano primo
- Differente altezza del fabbricato
- Presenza di pensilina non segnalata sul retro dell'edificio

Si STIMANO complessivamente, oblazione e spese tecniche, in circa € 15.000,00 oltre IVA e accessori.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere al condono delle violazioni anche non rilevate ai sensi del comma 6, art. 40 della L. 47 / 85 e successive integrazioni e modificazioni entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile.

* * *

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, così come dichiarato dalla sig.ra XXXX, madre degli esecutati, e dal verbale di sopralluogo allegato, l'immobile risulta occupato dalla stessa.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è una villetta abbinata cielo/terra posta al piano seminterrato,



terra e primo con corte esclusiva e accesso privato.

L'unità in oggetto è così disposta: al piano primo sottostrada è presente una autorimessa da cui si accede da una scala interna all'abitazione o dall'esterno tramite una piccola rampa.

Al piano terra è presente una corte privata con relativo portico e terrazzo da cui si accede all'appartamento che è composto al piano terra da un soggiorno-pranzo, una cucina, un WC e uno studio che si affacciano sul terrazzo, al piano superiore troviamo un bagno e 4 camere da letto di cui una con terrazzo.

Le finiture del fabbricato sono datate e risalenti all'epoca della costruzione ma in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

- o Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- o Pavimenti in ceramica ai piani inferiori e in legno ai piani superiori;
- o Porte interne in legno tamburato;
- o Finestre: telai in alluminio con vetrocamera;
- o Bagni dotati di doccia e sanitari;
- o Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;
- o Impianto di riscaldamento: caldaia e radiatori. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;

Come detto in precedenza, sono presenti opere realizzate abusivamente che, come specificato nella sezione Indagine Amministrativa, dovranno essere oggetto di Sanatoria.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE



La superficie commerciale del bene in oggetto, è stata calcolata al lordo delle murature e sulla base delle tavole di progetto indicate nella sezione Indagine Amministrativa.

Abitazione ca. mq. 138.42 x 100% = mq. 138.42

Corte esterna ca. mq. 254.98 x 2% = mq. 5.09

Portico/Terrazzo piano terra ca. mq. 14.53 x 33% = mq. 4.79

Terrazzo piano primo ca. mq. 7.31 x 33% = mq. 2.41

Autorimessa ca. mq. 25.19 x 50% = mq. 12.5

Cantine ca. mq. 37.03 x 33 % = mq. 12.21

TOTALE mq. 175.42

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi della quota di 1/2 proprietà di villetta abbinata e autorimessa in via Allende 8.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, del discreto grado delle finiture, del buono stato di conservazione e manutenzione generale dell'abitazione, della circostanza che vede l'accesso esclusivo all'abitazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dall'analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per le abitazioni civili nella zona di riferimento Centrale B1 con un discreto stato conservativo riporta dei valori che variano da € 750,00/mq a € 1000,00/mq., e per le autorimesse riporta dei valori che variano da € 400,00/mq a € 560,00/mq dalle indagini effettuate circa l'offerta di immobili delle medesime caratteristiche nella zona di riferimento si attestano tra € 800,00/mq. e € 1000,00/mq. e poco oltre, tenuto conto del DIRITTO DI ABITAZIONE



in capo alla sig.ra XXXX, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dell'intero bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, producendo un valore al metro quadrato commerciale pari a € 900,00/mq. per l'abitazione e per il posto auto.

Per cui:

Abitazione mq. 175.42 x 900,00 €/mq. = 157.878,00 €

Totale 158.000,00€

A detrarre:

• Spese per la sanatoria delle opere sanabili € 15.000,00

Valore di mercato della piena proprietà

nello stato di fatto e di diritto € 143.000,00

(Euro centoquarantatremila/00)

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, provvede ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Per cui:

Valore di mercato di piena proprietà a base d'asta € 121.550,00

Arrotondato a € 122.000,00 (Euro centoventiduemila/00)

Essendo che sull'immobile pignorato grava un diritto di abitazione, si prevede una diminuzione del valore pari al 35% stimato sulla base della tabella allegata. Per cui:

Valore di mercato di piena di proprietà €79.300,00

Arrotondato a € 80.000,00 (Euro quarantamila/00)

Valore di merca di ½ di proprietà esecutata €40.000,00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto



si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Faenza 11 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)

Allegati:

- 1) Visura per immobile Foglio 24, Particella 287, Sub 1.
- 2) Visura per immobile Foglio 24, Particella 287, Sub. 2.
- 3) Estratto di mappa Comune di Riolo Terme, foglio 24.
- 4) Planimetria catastale, Foglio 24, particella 287, sub. 1.
- 5) Planimetria catastale, Foglio 24, particella 287, sub. 2.
- 6) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 12).
- 7) Certificato di stato civile e estratto di matrimonio.
- 8) Tabella Valori Usufrutto.
- 9) Tabella Valori OMI per il Comune di Riolo Terme.
- 10) Nota Proforma Perizia

