

# TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 116/2024

DR. SAMUELE LABANCA



Promosso da:

**XXXX**

contro

**XXXX**



## RELAZIONE DEL CTU



**GEOM. NERI TOMMASO**

Via G. Bovini, 43 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/468038 – 338/5097658



Via Bovini, 43 - 48123 Ravenna  
Tel 0544/468038 Cell. 338/5097658  
e-mail: [tommaso.studioneri@gmail.com](mailto:tommaso.studioneri@gmail.com)  
Pec :[tommaso.neri@geopec.it](mailto:tommaso.neri@geopec.it)

Albo Geometri Ravenna n. 1344  
P. Iva 01376230395  
C.F. NRE TMS 69L28 H199 F

[www.neritommaso.it](http://www.neritommaso.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DR. SAMUELE LABANCA**

\*\*\*

**N. 116/2024**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

Promosso da:

**Udienza 30/04/2025**

**XXXX**

**Ore 10.00**

contro

**XXXX**

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/11/2024 nominava la scrivente Neri Geom. Tommaso, con studio in Ravenna Via Bovini n. 43, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione e-mail P.E.C. gli conferiva l'incarico in particolare:

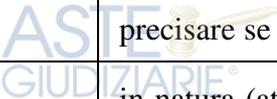
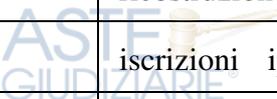
1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice,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

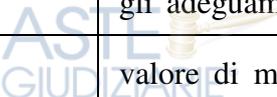
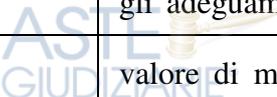
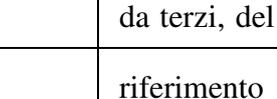
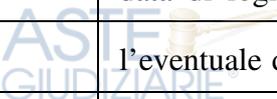


	esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5	
	anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino	
	3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la	
	data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non	
	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;	

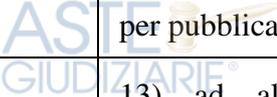
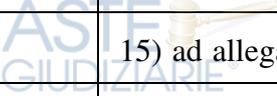
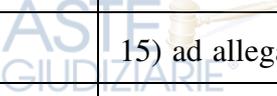


	 <p>6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta</p>	
	rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze	
	catastali, indicando gli ulteriori elementi	
	necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo	
	le variazioni 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 ostantive;	
	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	
	 <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



	 <p>di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno</p>	
	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	
	 <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



	 <p>differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o</p>	
	<p>oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a</p>	
	<p>carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti</p>	
	<p>sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo</p>	
	<p>carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano</p>	
	<p>gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali</p>	
	<p>pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà</p>	
	<p>ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo</p>	
	<p>delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza</p>	
	<p>di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non</p>	
	<p>sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi</p>	
	<p>due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti</p>	
	<p>giudiziari relativi al bene pignorato;</p>	
	<p>12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa</p>	
	<p>per pubblica utilità;</p>	
	<p>13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua</p>	
	<p>documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;</p>	
	<p>14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti</p>	
	<p>formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o</p>	
	<p>di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra</p>	
	<p>l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema</p>	
	<p>consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.</p>	
	<p>15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla</p>	
	<p>direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.</p>	
	<p>n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



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.

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 avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Russi (RA) e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni

della provincia di Ravenna), espone quanto segue:

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI



	<ul style="list-style-type: none"> <li>o DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o DATI DI PIGNORAMENTO</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o PROVENIENZA DEL BENE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o ATTI PREGIUDIZIEVOLI</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o REGIME FISCALE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o DESCRIZIONE DEL BENE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o INDAGINE AMMINISTRATIVA</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o DESTINAZIONE URBANISTICA E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE</li> </ul>	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE e PROPRIETA'</b>	



I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati nel comune di Faenza (RA) al Foglio 151, Particella 107, Sub. 18, Cat. A/4, Cl. 4, vani 6, rendita € 433,82, il bene è intestato in proprietà 1/1 a XXX XXX (CF XXXXXXXXX) nato a FAENZA (RA) il 00/00/0000

### CONFINI

Confini: Corso Europa, ragioni XXXXXX, salvo altri.

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedure è un appartamento facente parte di un compendio immobiliare costituito da tre abitazioni, un laboratorio al piano terra ed un garage posto sulla retrostante via Mura Polveriera. E' ubicato nel Comune di Faenza (RA) in CORSO EUROPA n. 66, posto al piano secondo. Più precisamente trattasi di appartamento posto al secondo piano in un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, con accesso da una scala esterna ma coperta, ed è costituito al piano secondo da un soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto, oltre ad un locale sgombero con accesso autonomo posto al piano primo ammezzato, ed un locale cantina posto al piano terra.

### DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente di visure e planimetrie catastali.

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del Pignoramento Immobiliare n. 13875 del 04/10/2024 è stata pignorata a favore del XXXX con sede in Faenza (RA), la quota della piena proprietà dei seguenti beni:



*Porzione immobiliare facente parte di fabbricato posto tra corso Europa n.*

*64/66 e via Mura Polveriera n. 20 costituita da appartamento al piano*

*secondo (catastalmente primo) con piccolo ripostiglio al piano terra avente*

*accesso da corso Europa n. 66 in confine con: parti comuni, beni XXX da*

*più lati. Situazione catastale al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza*

*(RA): Foglio 151, Mappale 107, sub. 18, corso Europa n. 66, Piano T-1, cat.*

*A4, Cl. 4, vani 6, superficie catastale totale mq.82, tot. Escluse aree scoperte*

*mq. 82, rendita catastale euro 433,82; si intendono pignorate anche*

*eventuali parti comuni.*

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastale corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e

nella nota di trascrizione. Si fa notare che in visura l'immobile è censito ai

piani terra e primo, mentre sia nella planimetria che nell'elaborato

planimetrico è correttamente rappresentata ai piani terra e secondo. Per la

correzione è sufficiente presentare un'istanza online, tramite il Contact

center dell'Agenzia delle Entrate.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

L'immobile sopra identificato è di proprietà di: XXXXX, nato a Faenza

(RA) il 00/00/00 C.F. XXXXXXXX, in forza dei seguenti rogiti notarili:

1) Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Antonfrancesco Vicini,

Notaio in Faenza, del 00/00/00 rep.00000, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 00/00/00 al n.

0000 di formalità, col quale XXXX nato a Faenza il 00/00/00 ha donato a

XXXX nato a Faenza il 00/00/00 i diritti di 2/3 di nuda proprietà, riservando



per sé il diritto di usufrutto sua vita natural durante.

2) Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Antonfrancesco Vicini, Notaio in Faenza, del 00/00/00 rep.0000, trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 00/00/00 al n. 000 di formalità col quale XXXXX nata a Faenza il 00/00/00 ha donato a XXXXX nato a Faenza il 00/00/00 i diritti di 1/3 di nuda proprietà, riservando per sé il diritto di usufrutto sua vita natural durante.

3) In data 00/00/00 è deceduto il signor XXXXXXXXX nato a Faenza il 00/00/00 e l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà.

4) In data 00/00/00 è deceduta la signora XXXXXXXXXX nata a Faenza il 00/00/00 e l'usufrutto ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco in data 00/00/00 e depositata agli atti risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 000 del 00/00/00 favore: XXXXXX con sede in Faenza (RA), e contro: XXXXX nato a Faenza (RA) il 00/00/00; per Euro 120.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Castellari Paolo, Notaio in Faenza, in data 00/00/00 rep.0000.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di restrizione di beni annotata il 00/00/00 ai n. 00 di formalità.

- Pignoramento Immobiliare n. 0000 del 00/00/00 favore: XXXXXXXXX con sede in Faenza (RA), e contro: XXXX nato a Faenza (RA) il 00/00/00, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Ravenna, in data 00/00/00 rep. 0000.

Dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di





Ravenna in data 22/02/2025 non sono risultate ulteriori iscrizioni e/o

trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate.

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

XXXXXXXXXX nato a Faenza (RA) il 00/00/00 C.F. XXXXXX, proprietà

1000/1000 dell'immobile nel Comune di Faenza: foglio 151, particella 107,

subalterno 18, corso Europa n. 66, risulta Coniugato con XXXXXXXXXXXX a

MARRADI (FI) il 00/00/00.

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e

catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle

Entrate di Faenza risulta la presenza di un contratto di locazione ancora in

essere, registrato presso l'ufficio di Faenza in data 00/00/00, al n. 0000, serie

3. Controparte nel contratto è la signora XXXXXXXXXXXXX, residente a

Faenza in corso Europa 66. Il contratto è stato oggetto di proroga fino al

31/10/2025.

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato ad uso civile

abitazione, sito nel Comune di Faenza in corso Europa n. 66, costituito da

soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto, inoltre

fanno parte dell'unità immobiliare un vano ad uso sgombero in area staccata

con ingresso indipendente, posto al piano primo ammezzato, oltre ad un

vano cantina posto al piano terra con accesso dall'area cortilizia comune.



L'appartamento al piano secondo è dotato di serramenti esterni costituiti da telaio di legno e vetro camere di colore naturale, gli oscuramenti sono costituiti da persiane in legno, le porte interne sono in legno di colore noce chiaro, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica a colori e dimensioni variabili. Il locale servizio igienico è dotato di lavandino, vasca, sanitari e rubinetterie; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è dotato di un caldaia tradizionale alimentata a gas metano. Il fabbricato nel complesso, si presenta in un buono stato di conservazione, si notano solo alcune tracce di muffa tra la parete ed il soffitto del locale bagno, per una scarsa ventilazione del locale in quanto non è dotato di un'areazione diretta sull'esterno anche se è presente un estrattore d'aria.

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Faenza sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato oggetto di perizia:

1. Concessione n. 000 del 0/00/00 Prot. Edil. 00/00
2. Concessione n. 000 del 00/00/00 Prot. Edil. 00/00
3. Concessione n. 000 del 00/00/00 Prot. Edil. 00/00
4. Abitabilità del 00/00/00 P.g. 00/00

#### VINCOLI CONDOMINIALI

#### ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Negli atti notarili di Donazione a rogito Dott. Antonfrancesco Vicini, Notaio in Faenza, del 00/00/00 rep. 000, e del 00/00/00 rep. 00, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 00/00/00 al n. 000 non si evidenziano servitù.

Le parti comuni sono quelle che emergono dall'elaborato planimetrico

allegato alla presente relazione di stima.

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Lo scrivente non ha alcun dato riferito alle spese ordinarie e di gestione dell'Immobile.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'**

L'immobile oggetto di analisi, è identificato dal PRG del Comune di Faenza vigente, negli ambiti di seguito elencati:

**Art. 5 Centro storico** – *“E’ la parte di città individuata con un apposito perimetro nelle Tavv. P.3 “Progetto”. Il centro storico di Faenza, città simbolo e raro esempio del neoclassicismo italiano, è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici, di elevato valore. All’interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell’architettura e dell’ambiente, attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.”*

*“ L’identità di Faenza è riassunta nel centro storico: per questa ragione sono da concentrare in tale ambito incentivi, agevolazioni e perequazioni, al fine di aumentare la sicurezza sismica, di migliorare l’efficienza energetica e di favorire la riqualificazione delle scene urbane; qualunque intervento è subordinato, oltre che alle presenti norme, al rispetto congiunto delle tavole di progetto P.4\_A “Categorie di intervento”, P.4\_B “Attrezzature e spazi collettivi”, P.4\_C “Politiche di intervento”. Gli edifici visibili nelle tavole grafiche possono essere non correttamente rispondenti alla situazione reale: in questi casi si tiene conto della situazione di fatto esistente, per la quale*



dovranno comunque sussistere le condizioni di regolarità edilizia.

Costituisce zona omogenea A secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui

all'art. A-7 della LR 20/2000.”

**OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,  
EDILIZIA E CATASTALE**

In riferimento alla regolarità urbanistica rispetto ai documenti di cui alle

licenze edilizie sopra indicate, lo scrivente rileva che non vi sono difformità

rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli depositati, fatte salve le

tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis c. 1 e le tolleranza di cantiere all'art.

19 bis c. 1 bis della Legge Regionale 23/2004.

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, non si rilevano

difformità rispetto alla planimetria depositata presso L'agenzia delle Entrate

della Provincia di Ravenna.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in oggetto, è la seguente:

Abitazione P II ca. mq 68,49 al 100%	ca. mq	68,49
--------------------------------------	--------	-------

Sgombero P. Amm. ca. mq. 6.02 al 80%	ca. mq	4.82
--------------------------------------	--------	------

Cantina PT ca. mq. 2.94 al 80%	ca. mq	2.35
--------------------------------	--------	------

<b>Totale superfice commerciale</b>	<b>ca mq</b>	<b>75.66</b>
-------------------------------------	--------------	--------------

**STIMA DEL BENE**

Come già riportato, il bene oggetto di stima consiste in una abitazione posta

al piano secondo, sita Corso Europa, 66 nel centro storico del Comune di

Faenza.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle



	risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali,	
	tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato	
	Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino	
	Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore	
	commerciale del bene in argomento, <b><u>stimato a corpo e non a misura</u></b> , nello	
	stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi	
	di <u>bene oggetto di Procedura Esecutiva</u> :	
	Abitazione P II	€ 130.000,00
	(euro centotrentamila/00)	
	Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si	
	operano le previste detrazioni ed in particolare:	
	- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse	
	particolari caratteristiche intrinseche del bene, occorre osservare che	
	alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo a	
	cui si riferiscono i valori di riferimento assunti.	
	- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene	
	venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata	
	una detrazione del 15% del valore	
	<b><u>VALORE A BASE D'ASTA</u></b>	
	<b><u>Abitazione P II</u></b>	<b><u>€ 110.500,00</u></b>
	<b>(euro centodiecimilaecinquencento/00)</b>	
	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	

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Neri Tommaso

**Allegati:**

A. Documentazione fotografica

B. Visura storica

C. Visura C.T.

D. Elaborato planimetrico

E. Planimetria catastale

F. Documentazione urbanistica

