
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 13/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

ITACA SPV S.R.L. e per essa la mandataria DOVALUE SPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

(C.F. 05310700264)

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Avv. TINELLI CELESTINA)

Contro:

XXXXXXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. PAOLO GILOTTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 03/06/2024, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente il giorno 05/06/2024, lo scrivente deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto

istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della

legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

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

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto

regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al

bene pignorato;

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

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

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

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

16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del

Processo).

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 procedenti 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 04/12/2024 ad ore 10:30, 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.

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 Cervia, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 11/04/2024 un primo tentativo di sopralluogo dell'immobile 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" del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia che ricostruisce la storia dell'immobile oggetto di pignoramento a partire dal 1986 anno in cui è stato rintracciato il primo l'atto di compravendita dei beni ora oggetto di esecuzione, coprendo un arco temporale di oltre 20 anni. Al momento del pignoramento notificato in data 15/01/2024 l'esecutato era proprietario dei beni oggetto di pignoramento.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili notificato in data 15/01/2024 è stata pignorata la proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di **ITACA SPV S.R.L.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri 1 numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 05310700264 / P.IVA 02659940239 *"..i beni immobili di proprietà esclusiva del signor XXXX XXXXXXXXXXXX", nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente a XXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXX n° XXX, siti nel Comune di FAENZA (RA), Via Barisan*

n° 23 e censiti al C.F. dell'anzidetto Comune al Foglio 170, mapp.

576, sub. 60, p.2, cat. A/3, cl.2, vani 7, rendita Euro 650,74 e foglio 170 mappale 576 sub. 14 piano T cat. C/6 cl.2 mq 17, rendita Euro 69,36.”

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Unità Immobiliare ad uso residenziale posto in zona urbana del Comune di Faenza in Provincia di Ravenna, con annesso Garage.

L'immobile è posizionato in zona urbana e consente la fruizione dei principali servizi pubblici, privati che il Comune di Faenza mette a disposizione ivi compresi i mezzi di trasporto pubblici. Il centro storico del comune dista circa 2 km, la stazione ferroviaria circa 2.1 km, il capoluogo Ravenna dista circa 35 km.

L'accesso alla U.I. principale posta al piano secondo avviene direttamente dalla via Barisan tramite un porticato comune ed il vano scala, anch'esso comune.

In particolare la zona è caratterizzata da immobili residenziali di medio / grandi dimensioni con portici al piano terra che ospitano attività commerciali di quartiere.

L'unità immobiliare principale e il relativo servizio computa una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 123,16.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXXXXXXXXX' XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX)** nato

a XXXXXX(XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1

- **Fg. 170, Part. 576, Sub 60** cat. A/3 Cl 2 Cons. 7.0 Vani, Sup. Catast. 116 mq, rendita catastale € 650,74, Via Barisan n° 23 Piano 2;
- **Fg. 170, Part. 576, Sub 14** cat. C/6 Cl 2 Cons. 17 mq, Sup. Catast. 19 mq, rendita catastale € 69,36, Via Barisan Piano T.

L'unità immobiliare residenziale confina a Nord con la via Barisan a Est con altra U.I. in adiacenza a Sud si affaccia sulla corte comune e a Ovest con altra U.I. in adiacenza e vano scala comune.

PROVENIENZA E ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

A XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXX il diritto di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto del 19/12/2017 Pubblico ufficiale Notaio Gentilini Alberto Repertorio n. 26335/10507;

Per le parti comuni nell'atto di provenienza si precisa che: *" E' altresì compresa nella presente vendita la comproprietà indivisa pro-quota sulle parti ed accessori del complesso immobiliare e del fabbricato di cui è parte la porzione in contratto, comuni per legge e per destinazione ed in forza dei titoli di provenienza"*

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO



L'identificazione catastale dei beni riportata in pignoramento risulta essere corretta



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 04/11/2024)



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

note ed elenco:



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2018 - Registro Particolare 96 Registro Generale 163 Pubblico ufficiale GENTILINI ALBERTO Repertorio 26335/10507 del 19/12/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2018 - Registro Particolare 34 Registro Generale 182 Pubblico ufficiale GENTILINI ALBERTO Repertorio 26336/10508 del 19/12/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



3) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2024 - Registro Particolare 2262 Registro Generale 3041 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 214 del 15/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà 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 Faenza:

1. **Concessione edilizia** n° 240 rilasciata dal Comune di Faenza in data 20/05/1981;
2. **Concessione edilizia in Variante** n° 520 rilasciata dal Comune di Faenza in data 17/11/1982;
3. **Autorizzazione di Abitabilità** Prot. n° 10412 del 17/12/1982;

La verifica della congruità urbanistica è stata effettuata tramite la comparazione degli elaborati grafici dei titoli abilitativi sopra indicati e lo stato attuale dei luoghi, da tale comparazione emerge la seguente difformità:

- La porta tra il soggiorno ed il disimpegno è spostata di una trentina di cm rispetto alla posizione riportata negli elaborati della variante.

La piccola difformità segnalata rientra tra le tolleranze previste dall'art 19/bis della Legge Regionale n°23 e non può quindi essere rilevata come una violazione edilizia.

- **Urbanisticamente** i beni oggetto di stima sono inseriti nell'area denominata dal R.U.E. del comune di Faenza "Ambito residenziale misto consolidato" regolamentata

dall'Art 7 delle NTA. La destinazione d'uso è in linea con
quelle ammesse, si allega la normativa di riferimento.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla verifica dello stato dei luoghi non emergono difformità catastali da segnalare.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da accertamenti effettuati presso l'Uff. Anagrafe del Comune di Faenza risultano residenti nella U.I. i componenti del nucleo familiare dell'esecutato:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXX
(esecutato)
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a Faenza il XXXXXXXXX
(moglie)
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a Faenza il XXXXXXXXX
(figlia)
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a Faenza il XXXXXXXXX
(figlia)

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Data la natura delle U.I. non è pensabile un frazionamento in più lotti, si reputa quindi opportuno proporre la vendita in un unico lotto.

Pertanto le U.I. oggetto di perizia saranno proposte in vendita in

un unico lotto per la quota di 1/1.

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità Immobiliare ad uso residenziale posto in zona urbana del Comune di Faenza in Provincia di Ravenna, con annesso Garage.

L'U.I. è parte integrante di un fabbricato condominiale Composto da U.I. di civile abitazione realizzato con struttura intelaiata portante e murature di tamponamento che si sviluppa su complessivi quattro livelli fuori terra.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato a civile e tinteggiato con i parapetti dei balconi in ferro, il livello di manutenzione appare discreto.

L'accesso alla U.I. principale posta al piano secondo avviene direttamente dalla via Barisan tramite un portico ed il vano scala comuni.

Entrando nella U.I. troviamo un ampio soggiorno con Cucina separata, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni, completano la superficie due terrazzi uno accessibile dal soggiorno ed uno dalla cucina ed un piccolo ripostiglio.

Al piano terra accessibile tramite parti comuni, che completa la proprietà, troviamo un garage ben accessibile dall'esterno e di forma regolare.

Le unità immobiliari computano una superficie commerciale complessiva **pari a circa mq. 123,16.**

STRUTTURA

- **Strutture Verticali:** in Cemento Armato
- **Strutt. Orizz. (Solai):** in latero cemento

➤ **Solaio di Copertura:** in Laterocemento

➤ **FINITURE ESTERNE**

➤ **Pareti Esterne:** Intonaco a civile tinteggiato

➤ **Infissi Esterni:** Tapparelle in PVC.

➤ **Parapetto scale Comuni:** In ferro.

➤ **Pavim. Esterne:** In asfalto.

➤ **Recinzioni:** non esistenti.

FINITURE INTERNE

➤ **Pareti Interne:** Intonacate e tinteggiate.

➤ **Infissi Interni:** In ferro senza taglio termico e senza vetrocamera.

➤ **Porte interne:** In legno tamburato;

➤ **Pavimentazioni Interne:** In Materiale ceramico.

➤ **Bagno:** Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, sanitari tradizionali a terra, vasca e doccia;

IMPIANTI

Sono tutti sotto traccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a Metano ed elementi radianti in alluminio, impianto elettrico sotto traccia, aria condizionata nel soggiorno, impianto telefonico e citofonico

CONSIDERAZIONI GENERALI Lo stato di conservazione dell'U.I. è da considerarsi discreta, il livello generale di finiture adottato è di tipo popolare.

Sono evidenti nel contorno di alcune finestre, in alcune pareti ed in alcuni angoli muffe dovute alla condensa del vapore acqueo.

Si dovrà provvedere ad una nuova tinteggiatura previo trattamento antimicotico.

Non sono evidenti interventi di manutenzione straordinaria necessari nel breve periodo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del lotto oggetto della presente procedura, è di circa **mq. 123,16**.

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:

Sup. Comm. mq. 123,16 x € 1.450,00 = € 178.582,00

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 € 217,50 (15%);

Per quanto summenzionato **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere quantificato in € 151.794,70 **arrotondabile a 152.000,00 (centocinquantaduemila/00 euro).**

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

Faenza, 04/11/2024

Ing. Stefano Mazzoni

ALLEGATI

- A) - Riepilogo e descrizione finale
- B) - Estratto di mappa
- C) - Visure catastali
- D) - Planimetrie catastali
- E) - Stralcio R.U.E.
- F) - Elenco formalità ipotecarie e Note
- G) - Sintesi descrittiva per pubblicità
- H) - Pratiche edilizie
- I) - Documentazione fotografica
- J) - Cert. Anagrafe verifica residenti ed estratto Matrimonio
- K) - Atto di provenienza.

