

- | | |
|----|---|
| 1. | identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale; |
| 2. | verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi; |
| 3. | accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte |

dell'esecutato sui beni pignorati;

4. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

5. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza di trascrizione dell'accettazione di eredità;

6. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti;

7. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli

trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.

Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili

pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura

condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere

storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni

Culturali, diritti di prelazione legale, ecc), che resteranno a carico

dell'acquirente;

8. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche

di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni

precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali

provvedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

10. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile

pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di

destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;

11. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione

urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non

appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli

comunicerà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove

quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

12. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i

terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le

caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali

prescrizioni dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge,

quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale

oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e

sanzionatorie;

13. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo delle

possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380

precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; 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, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo

40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto

del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da

alcuno dei suddetti titoli;

15. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento;

16. segnali eventuali variazioni culturali o cambi d'uso;

17. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), 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 di 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);

18. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota ed indicando il costo delle opere eventualmente

necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alla quota non pignorate;

19. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);

20. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc;

21. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

22. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio

di copia di tali documenti;

23. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

25. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

* * *

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 dei Comuni della Bassa Romagna (con sede a Lugo), eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 02.10.2017 il sopralluogo degli immobili oggetto di procedura alla presenza del signor XXXXX, marito della Signora XXXXX, ed il custode del bene Dott. Notaio Vincenzo Palmieri, redige la

presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO (quesito n. 22)
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI (quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (quesiti nn. 2, 16, 17 e 22)
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (quesito n. 15)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (quesiti nn. 5 e 17)
- PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI (quesiti nn. 3, 22)
- SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ONERI, ECC. (quesiti nn. 9 e 10)
- PROVENIENZA DEI BENI (quesito n. 3)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (quesiti nn. 4 e 19)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (quesito n. 6)
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA (quesiti nn. 5, 8, 11, 13, 14 e 16)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (quesiti nn. 7, 24)
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI (quesito n. 21)
- DESCRIZIONE DEI BENI (quesiti nn. 3 e 20)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (quesito n. 18)
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI (quesito n. 18)
- ALLEGATI.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 20.02.2012, trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 06/03/2012 al

n. 3802 di Reg. Gen. e 2681 di Reg. Part., a favore di XXXXX, con sede a

Roma, C.F.: 09339391006 rappresentata e difesa, dall'Avv. XXXXX del

Foro di Roma, con studio in Via G. Pisanelli n. 40 a Roma - 00196 - (RM), è

stato pignorato il seguente bene immobili:

N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), via San Vitale n.

52, piano T,

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 10, cat. A/3, Cl. 2, vani 2,5 rendita € 193,67;

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 15, cat. C/1, Cl. 2, consistenza 41m² rendita

€ 1181,55;

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 16, cat. C/3, Cl. 2, consistenza 132m² rendita

€ 353,46;

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 14, corte.

Beni intestati per la quota di 1/1 a:

- XXXXX, nato a OSTUNI, il 27/06/1975, C.F.: GLL NLT 75H 67G

187D.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati d'identificazione catastale corrispondano con quanto indicato nel verbale di pignoramento.

* * *

PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL

MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- XXXXX, nato a OSTUNI, il 27/06/1975,

C.F.: GLL NLT 75H 67G 187D.

Lo stato civile del sig. XXXXX, come rilevato dagli atti di acquisto presso il Comune di Sant'Agata sul Santerno, per la quota di 1/1 è in regime di separazione dei beni con il sig. XXXXX.

* * *

SPESE CONDOMINIALI, ASSICURAZIONI, ECC.

L'immobile oggetto della presente procedura sito in Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), via San Vitale n. 52, fa parte di un complesso condominiale composto da tre unità residenziali, un negozio e un laboratorio per il quale c'è mai stata necessità di nominare un amministratore. Per quanto riguarda l'assicurazione, l'immobile non è coperto da nessuna polizza.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Come si rileva dal certificato notarile del Notaio Casarini Francesco di Anzola Dell'Emilia (agli atti) iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna alla data del 28-04-2016 gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'attuale XXXXX nata a Ostuni il 27-06-1975, per la piena proprietà in separazione di beni, da XXXXX nata a Sant'Agata sul Santerno il 15-03-1955, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Saraceno Gianvito, del 04-05-2006 rep. 4842/1198 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 19-05-2006 al n. 13120 del registro

generale e al n. 7793 del registro particolare.

Gli immobili innanzi descritti erano pervenuti XXXXX nata a Sant'Agata sul Santerno il 15-03-1955, per la piena proprietà successione testamentaria di XXXXX, nata a Sant'Agata sul Santerno il 07-03-1933, deceduta a Lugo il 29 Luglio 2000, titolare della piena proprietà, successione regolata da testamento pubblico del 23-11-1999 (pubblicato con verbale del 04-08-2000 dal notaio Vincenzo Palmieri di Lugo (RA), ivi registrato il 22-08-2000 al numero 681, serie 1, come da denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Lugo il 24-01-2001, numero 48 del volume 522 e trascritta presso l'ufficio del Territorio di Ravenna il 14-01-2002 al n. 1066 del registro generale e al n. 7746 del registro particolare successivamente integrata con denuncia di successione presentata all'Agenzia delle entrate di Lugo il 06-04-2006, numero 15 del volume 562, trascritta presso l'ufficio del territorio di Ravenna il 27-04-2006 al n. 11041 del registro generale e al n. 6509. Risulta accettazione tacita di eredità Notaio Saraceno Gianvito, del 04-05-2006 rep. 4842/1198 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 19-05-2006 al n. 13119 del registro generale e al n. 7792 del registro particolare.

Gli immobili innanzi descritti erano pervenuti a XXXXX, nata a Sant'Agata sul Santerno il 07-03-1933 in forza dei seguenti titoli:

a) Successione legittima di XXXXX, deceduto a Sant'Agata sul Santerno il 20-05-1953, il quale lascio a sé superstiti, quali unici chiamati all'eredità, i figli XXXXX, nato a Sant'Agata sul Santerno il 14-03-1937, e XXXXX nata a Sant'Agata sul Santerno il 07-03-1933, e, relativamente all'usufrutto uxorio, il coniuge XXXXX (fu XXXXX), nata a Sant'Agata sul

Santerno il 05-08-1906 (denuncia di successione presentata all'ufficio successioni di Lugo ed annotata al numero 1 del volume 204, trascritta presso l'ufficio del territorio di Ravenna il 02-12-1953 al n. 5357 del registro generale e al n. 4674 del registro particolare;

b) Atto del 27-07-1983 del notaio Roberto Zironi di Lugo, ivi registrato il 01-08-1993 al numero 1643 e trascritto presso l'ufficio del territorio di Ravenna il 04-08-1983 al n. 9092 del registro generale e al n. 6294 del registro particolare con il quale XXXXX, nato a Bagnacavallo 11-11-1915 e XXXXX nato a Bagnacavallo il 13-07-1924, vendettero, in parti uguale tra loro, a XXXXX, nato a Sant'Agata sul Santerno il 14-03-1937 e a XXXXX nata a Sant'Agata sul Santerno il 07-03 1933, la piena proprietà dell'area urbana, già distinta nel catasto fabbricati del comune di Sant'Agata sul Santerno al foglio 8 con la particella 432 di metri quadrati 94, attualmente in catasto soppressa ed unita alla particella costituente l'area sottostante e circostante il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto;

c) Successione legittima di XXXXX, nato a Sant'Agata sul Santerno il 14-03-1937 e deceduto a Bologna il 13-08-1984, il quale lascio a sé superstiti, quali uniche chiamate all'eredità, la sorella XXXXX nata a Sant'Agata sul Santerno il 07-03-1933, e la madre XXXXX, nata a Sant'Agata sul Santerno il 05-08-1906 (denuncia di successione presentata all'ufficio successioni di Lugo ed annotata al numero 47 del volume 407, trascritta presso l'ufficio del territorio di Ravenna il 02-01-1985 al n. 6 del registro generale e al n. 4 del registro particolare;

d) atto del 01-09-1984 del Cancelliere della Pretura di Lugo, ivi registrato il 03-09-1984 al numero 193, con il quale XXXXX, nata a

Sant'Agata sul Santerno il 05-08-1906, rinunciò all'eredità relitta dal figlio

XXXXX, nato a Sant'Agata sul Santerno il 14-03-1937;

e) successione legittima di XXXXX, nata a Sant'Agata sul Santerno il 05-08-1906, deceduta il 15-02-1991, la quale lascio a sé superstite, quale

unica chiamata all'eredità, la figlia XXXXX, nata a Sant'Agata sul Santerno

il 07-03-1933 (denuncia di successione presentata all'Ufficio successioni di

Lugo il 09-08-1991 ed annotata al numero 9 del volume 450, trascritta

presso l'ufficio del territorio di Ravenna il 26-11-1992 al n. 15054 del

registro generale e al n. 9804 del registro particolare;

f) consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà per effetto

della morte di XXXXX, deceduta il 15-02-1991.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio le porzioni immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** (derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) iscritta alla Conservatoria RR.II. di Ravenna il 19/05/2006 al n. 13121 del registro generale e al n. 2973 del registro particolare di € 360.000,00, Notaio Saraceno Gianvito del 04-05-2006 rep. 4843/1199, a favore della XXXXX con sede in Roma, codice fiscale 00651990582 a fronte di un capitale di € 180.000,00, durata 30 anni a carico XXXXX nata a Ostuni il 27-06-1975, titolare della piena proprietà.

Debitore non datore XXXXX nato a Francavilla di Sicilia il 08-04-

1976,

Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 8 con la particella

90 sub. 10.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **ATTO ESECUTIVO** o cautelativo, verbale di pignoramento

immobili trascritto in data 06/03/2012 al n. 3802 di Registro

Generale e n. 2681 di Registro Particolare, Ufficiale giudiziario di

Ravenna del 20-02-2012 rep. 405, a favore XXXXX con sede in

Roma (Ro) codice fiscale 00651990582 ed a carico della Signora

XXXXX, sopra generalizzata.

Grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto.

- **ATTO ESECUTIVO** o cautelativo, verbale di pignoramento

immobili trascritto in data 25/03/2016 al n. 4697 di Registro

Generale e n. 3073 di Registro Particolare, Unep presso Tribunale di

Ravenna del 03-03-2016 rep. 785, a favore XXXXX con sede in

Conegliano (Ro) codice fiscale 03678290267, a carico della Signora

XXXXX, sopra generalizzata.

Grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto.

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba
sopperire.

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene

sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

La signora XXXXX è divenuta proprietaria dell'immobile oggetto della presente procedura, tramite atto di compravendita sopra riportato nel capitolo "provenienza dei beni", a seguito di ciò non ha eseguito alcun tipo di lavoro tale da alterare l'immobile se non quelle riscontrate nelle pratiche presentate a suo nome (in allegato).

Lo stato di fatto è rispondente all'ultima concessione edilizia.

La planimetria catastale è aggiornata alla stato di fatto.

Sono stati reperiti i seguenti Titoli Edilizi riguardante l'Immobile:

1. **Permesso di costruire** P.G. n. 3/1961;
2. **Permesso di costruire** P.G. n. 144/1981;
3. **Abitabilità** P.G. n. 9/1982;
4. **Permesso di costruire** P.G. n. 33/1985;
5. **DIA** P.G. n. 22/2006;
6. **DIA** P.G. n. 83/2006;
7. **SCIA** P.G. n. 326/2012;
8. **SCIA** P.G. n. 1419/2016;

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni pignorati, erano occupati dal sig. XXXXX (esecutata), e XXXXX (coniuge) come accertato anche dal Certificato di Residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Agata sul

Santerno (in allegato). A seguito di ricerca svolta presso all'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Ra) non risultano esserci contratti d'affitto/locazione opponibile alla procedura esecutiva.

A parere dello scrivente il bene in oggetto della procedura è da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili pignorati, della sua destinazione e consistenza, è opportuna, la vendita in più lotti, pertanto le u.i. saranno vendute in due lotti.

Il fabbricato è suddiviso in porzioni con diversa destinazione d'uso:

- Abitativo – Lotto 1
- Commerciale – Lotto 2
- Laboratorio artigianale – Lotto 2

* * *

LOTTO UNO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato, sito nel Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), via San Vitale n. 52

L'appartamento (Lotto 1) posto al piano terra è così composto: zona soggiorno cucina, disimpegno, n. 1 camere da letto, un bagno; oltre alla comproprietà degli spazi comuni, per una superficie commerciale complessiva di mq 44,35 circa.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta oggi così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), via San Vitale n.

52, piano T,

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 10, cat. A/3, Cl. 2, vani 2,5 rendita € 193,67;

Beni intestati per la quota di 1/1 a:

- XXXXX, nato a OSTUNI, il 27/06/1975, C.F.: GLL NLT 75H 67G
187D.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita del Notaio Gianvito Saraceno di Lugo
(RA), del 04/05/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Ravenna al n. Reg. Gen. 13120, e N. Reg. Part. 7793, Rep.
4242/1198 del 04/05/2006 si rileva che: *"è compresa nella presente vendita
la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai
sensi dell'art. 1117 del Codice Civile"*.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati d'identificazione catastale corrispondano con quanto indicato nel
verbale di pignoramento.

* * *

PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL

MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- XXXXX, nato a OSTUNI, il 27/06/1975,

C.F.: GLL NLT 75H 67G 187D.

Lo stato civile del sig. XXXXX, come rilevato dagli atti di acquisto presso il Comune di Sant'Agata sul Santerno, per la quota di 1/1 è in regime di separazione dei beni con il sig. XXXXX.

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni pignorati, erano occupati dal sig. XXXXX (esecutati), e XXXXX (coniuge) come accertato anche dal Certificato di Residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Agata sul Santerno (in allegato). A seguito di ricerca svolta presso all'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Ra) non risulta esserci un contratto d'affitto/locazione opponibile alla procedura esecutiva.

A parere dello scrivente il bene in oggetto della procedura è da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI,

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.

Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un'unità immobiliare in fabbricato condominiale, sita in Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), Via San Vitale n. 52, costituita da un appartamento così composto: zona soggiorno cucina, disimpegno, n. 1 camere da letto, un bagno; oltre alla comproprietà degli spazi comuni, per una superficie commerciale complessiva di mq 44,35 circa.

DIMENSIONE ABITAZIONE:

- Zona giorno: 23,23mq;
- Disimpegno: 1,76mq;
- Bagno: 4,96mq;
- Camera da letto: 14,40mq.

STRUTTURA ABITAZIONE:

- Strutture Verticali. muratura portante.
- Strutture Orizzontali (Solai). latero-cemento.

FINITURE ESTERNE:

- Pareti Esterne. Intonacate e tinteggiate.
- Infissi Esterni. Persiane. Porta d'ingresso in alluminio.
- Pavim. Esterne (condominiali). Lastre di cemento.
- Recinzione (condominiale). Basamento in cemento e inferriate metalliche.

FINITURE INTERNE

- Pareti Interne. Intonacate e tinteggiate.
- Infissi Interni. Alluminio e vetro doppio. Porte in legno.
- Pavim. Interne. Di tipo ceramico.
- Cucina. Rivestita in ceramica.

- Bagno. Con lavabo, wc e bidet e doccia, con rubinetterie funzionanti in buono stato d'uso; pareti rivestite in ceramica.

IMPIANTI

- impianto elettrico del quale non è stata rinvenuta alcuna certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;

- impianto termo-idraulico da verificare a cura degli eventuali futuri acquirenti, con caldaia per il riscaldamento e la produzione di ACS e terminali in termo colonna interni all'abitazione, per il quale non è stata rinvenuta alcuna certificazione ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata computata sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto presso gli uffici dell'amministrazione comunale di Sant'Agata sul Santerno, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, come di seguito meglio specificato:

- Appartamento (piano terra): circa mq 44,35 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere di c.ca mq 44,35.

Per superficie ragguagliata, s'intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% della superficie di balconi, terrazzi e logge (pertinenze esclusive dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali), ed il 25% della superficie dei locali ad uso cantina e/o similari non direttamente comunicanti con i vani principali.

* * *

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, si ritiene di applicare quello “sintetico - comparativo”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi o assimilabili.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Sant’Agata di Santerno, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportante i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civili in stato conservativo buono (min/max): €/mq 1150,00/1.400,00.

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

- abitazione €/mq 1250,00

Visto e considerato l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi*, sarebbe:

Fabbricato sito in via San Vitale n. 52 piano T.

mq. 44,35 x € 1250,00 = € 55.437,50

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti:

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuno operare ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, alla situazione occupazionale, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, non si ritiene opportuno operare ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica/catastale, non si ritiene opportuno operare ulteriori specifiche detrazioni.

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di circa il 10%.

Relativamente infine alle spese condominiali, non si ritiene opportuno operare alcuna detrazione visto che non vi è al momento presente alcuna spesa condominiale.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 1300,00€/mq per abitazioni di tipo civili.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'immobile: mq. 44,35 x €/mq 1250,00 = € 55.437,50

Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche

dell'immobile (0,00%): - € 0,00

Restano: € 55.437,50

Detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale:

- € 0,00

Restano: € 55.437,50

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%): - € 0,00

Restano: € 55.437,50

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene (-10,00%): - € 5.543,75

Restano: € 49.893,75

Detrazione per spese condominiali insolute:

- € 0,00

Restano: € 49.893,75

Valore da inserire nel bando(*): €50.000,00

* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori.

* * *

LOTTO DUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato, sito nel Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA),

via San Vitale n. 52

Il negozio ed il laboratorio per la loro conformazione edilizia andranno

venduti come un unico lotto, poiché ad oggi il laboratorio viene utilizzato

per la preparazione dei prodotti di rosticceria, forno, pasticceria poi venduti all'interno del negozio. L'attività commerciale (Lotto 2) che si affaccia su Via San Vitale 52/A è così composta da rivendita al pubblico di tipo commerciale con annesso locale spogliatoio ed un bagno; mentre la parte retrostante, con ingresso da Via IV Novembre n.7, è adibito e riadatto per usi speciali come laboratorio per rosticceria, panetteria e pasticceria e locali di servizi che vanno dai locali tecnici, spogliatoi, celle frigo, forni, oltre alla proprietà di alcuni spazi esterni, per una superficie commerciale complessiva di mq 47,86 circa di negozio e di 135,46 di laboratorio.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta oggi così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata sul Santerno (RA), via San Vitale n. 52, piano T,

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 15, cat. C/1, Cl. 2, consistenza 41m² rendita € 1181,55;

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 16, cat. C/3, Cl. 2, consistenza 132m² rendita € 353,46;

Sez. / - Fg. 8, mapp. n. 90, sub. 14, corte.

Beni intestati per la quota di 1/1 a:

- XXXXX, nato a OSTUNI, il 27/06/1975,

C.F.: GLL NLT 75H 67G 187D.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita del Notaio Gianvito Saraceno di Lugo (RA), del 04/05/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna al n. Reg. Gen. 8405, e N. Reg. Part. 5117, Rep. 42148/11670 del 07/05/2009 si rileva che: *"è compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile"*.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati d'identificazione catastale corrispondano con quanto indicato nel verbale di pignoramento.

* * *

PROPRIETA', C.F., STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE AL

MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

- XXXXX, nato a OSTUNI, il 27/06/1975,

C.F.: GLL NLT 75H 67G 187D.

Lo stato civile del sig. XXXXX, come rilevato dagli atti di acquisto presso il Comune di Sant'Agata sul Santerno, per la quota di 1/1 è in regime di separazione dei beni con il sig. XXXXX.

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non si rilevano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni pignorati, erano occupati ed utilizzati per la propria attività dal sig. XXXXX, coniuge della signora XXXXX, come accertato anche dal Certificato di matrimonio dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Agata sul Santerno (in allegato). A seguito di ricerca svolta presso all'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Ra) non risulta esserci un contratto d'affitto/locazione opponibile alla procedura esecutiva.

A parere dello scrivente il bene in oggetto della procedura è da ritenersi libero al decreto di trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI,

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE.

Il bene in oggetto è composto da un locale adibito a negozio e da un capannone utilizzato come laboratorio per la loro conformazione edilizia andranno venduti come un unico lotto. L'attività commerciale (Lotto 2) che si affaccia su Via San Vitale 52/A è così composta da rivendita al pubblico di tipo commerciale con annesso locale spogliatoio ed un bagno; mentre la parte retrostante, con ingresso da Via IV Novembre n.7, è adibito e riadatto per usi speciali come laboratorio per rosticceria, panetteria e pasticceria e locali di servizi che vanno dai locali tecnici, spogliatoi, celle frigo, forni,

oltre alla proprietà di alcuni spazi esterni, per una superficie commerciale complessiva di mq 47,86 circa di negozio e di 135,46 di laboratorio.

DIMENSIONE NEGOZIO:

- Area vendita: 36,54mq;
- Disimpegno: 1,39mq;
- Pulizia: 1,81mq;
- Bagno: 4,69mq;

STRUTTURA ABITAZIONE:

- Strutture Verticali. muratura portante.
- Strutture Orizzontali (Solai). latero-cemento.

FINITURE ESTERNE:

- Pareti Esterne. Intonacate e tinteggiate.
- Porte d'ingresso in alluminio.
- Pavim. Esterne (condominiali). Lastre di cemento.

FINITURE INTERNE

- Pareti Interne. Intonacate e tinteggiate.
- Infissi Interni. Alluminio e vetro doppio. Porte in legno.
- Pavim. Interne. Di tipo ceramico.
- Bagno. Con lavabo, wc e bidet, con rubinetterie funzionanti in buono stato d'uso; pareti rivestite in ceramica.

IMPIANTI

- impianto elettrico (in allegato).
- impianto termo-idraulico, non è stato reperito alcun documento.

DIMENSIONE LABORATORIO:

- Attività Rosticceria: 23,07mq;

- Attività Forno: 54,02mq;

- Attività pasticceria: 11,58mq;

- Deposito Legnaia: 10,80;

- Forno: 17mq;

- Spogliatoio: 4,40mq;

- Bagno: 2,69mq;

STRUTTURA ABITAZIONE:

- Strutture Verticali. muratura portante.

- Strutture Orizzontali (Solai). latero-cemento e copertura in eternit.

FINITURE ESTERNE:

- Pareti Esterne. Intonacate e tinteggiate.

- Porte d'ingresso in alluminio.

- Pavim. Esterne (condominiali). Lastre di cemento.

FINITURE INTERNE

- Pareti Interne. Intonacate e tinteggiate.

- Infissi Interni. Alluminio e vetro semplice. Porte in legno.

- Pavim. Interne. Di tipo ceramico.

- Bagno. Con lavabo, wc e bidet, con rubinetterie funzionanti; pareti rivestite in ceramica.

IMPIANTI

- impianto elettrico (in allegato).

- impianto termo-idraulico, non è stato reperito alcun documento.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata computata sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto presso gli uffici dell'amministrazione comunale di Sant'Agata sul Santerno, secondo le Norme Tecniche per la sua determinazione, come di seguito meglio specificato:

- Negozi (piano terra): circa mq 47,86 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- Laboratorio (piano terra): circa mq 135,46 di superficie, (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Complessivamente quindi la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere di c.ca mq 183,32.**

Per superficie ragguagliata, s'intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% della superficie di balconi, terrazzi e logge (pertinenze esclusive dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali), ed il 25% della superficie dei locali ad uso cantina e/o similari non direttamente comunicanti con i vani principali.

* * *

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti, si ritiene di applicare quello "sintetico - comparativo", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi o assimilabili.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso

gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportante i seguenti valori:

- Negozi in stato conservativo buono (min/max): €/mq
1150,00/1.400,00.

- Capannoni tipici in stato conservativo buono (min/max): €/mq
305,00/425,00. (valori riferiti in zone limitrofe al centro)

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

- negozio €/mq 1400,00

- Capannoni €/mq 450,00

Visto e considerato l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerati liberi, sarebbe:*

- Fabbricato sito in via San Vitale n. 52/a piano T

mq. 47,86 x € 1400,00 = € 67.000,00

- Fabbricato sito in Via IV Novembre n.7 piano T

mq. 135,46 x € 450,00 = € 60.957,00

* * *

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti:

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse

particolari caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno operare ulteriori

specifiche detrazioni nella misura del 15% sul capannone, la copertura del

capannone è in lastre di eternit, per cui si dovranno eseguire lavori

smaltimento o incapsulamento.

Relativamente allo stato di possesso, alla situazione occupazionale, ai

vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, non si ritiene opportuno operare ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica/catastale,

si ritiene opportuno operare 2.000,00€ per demolizione manufatto abusivo

sito nella corte retrostante.

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà

essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata,

per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto

e di diritto in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene, si

ritiene equo ridurre il valore di stima in misura forfettaria predeterminata di

circa il 10%.

Relativamente infine alle spese condominiali non si ritiene opportuno

operare ulteriori specifiche detrazioni.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq

1400,00€/mq per negozi e 450,00€/mq per capannoni.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto

viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'immobile: € 127.957,00

Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche

dell'immobile (15,00%): - € 19.193,55

Restano: € 108.763,45

Detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale:

- € 2.000,00

Restano: € 106.763,45

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%): - € 0,00

Restano: € 106.763,45

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del

bene (-10,00%): - € 10.676,34

Restano: € 96.087,10

Detrazione per spese condominiali insolute:

- € 0,00

Restano: € 96.087,10

Valore da inserire nel bando(*): € 96.000,00

* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori.

* * *

RIEPILOGO

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

LOTTO UNO

Valore dell'unità immobiliare (Abitazione) nello stato di fatto e di diritto

in cui si trova, sita a Sant'Agata sul Santerno (RA), Via San Vitale n. 52

€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

LOTTO DUE

Valore dell'unità immobiliare (Negozio e laboratorio) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Sant'Agata sul Santerno (RA), Via IV Novembre n.7

€ 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

* * *

Lo scrivente ritiene così di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile. A disposizione per ogni eventuale chiarimento, qualora fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 30.10.2017

Con osservanza

Il CTU

Arch. Giovanni La Mela

INDICE DEGLI ALLEGATI

A) Estratto di mappa catastale

B) Visura Catasto Terreni e Fabbricati

C) Planimetrie catastali

D) Elenco formalità ipotecarie

E) Copia Certificati Anagrafe

F) Tabella valori O.M.I.

G) Documentazione fotografica

H) Planimetrie comunali

I) Atto di acquisto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it