

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORE SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 88/2024

LOTTO UNICO

R.G. ESEC.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

- ALLEGATO A -

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento articolato su un unico livello al piano terzo con un posto auto coperto (proservizio) al piano terra aventi destinazione d'uso residenziale, costituito da ingresso, cucina con terrazzino coperto, pranzo-soggiorno con terrazzo, un disimpegno, due bagni, tre camere, una delle quali con terrazzo coperto: il posto auto di proprietà è ovviamente ubicato al piano terreno dell'edificio in condominio.

Gl'immobili urbani, come detto già, sono ubicati in Faenza (RA) in via Cesena, come meglio individuati dal civico n° 1 ed hanno una superficie edificata commerciale vendibile totale di circa mq 130 oltre alle relative cointeressenze comuni di legge sull'intero complesso immobiliare.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Faenza (RA), che *gl'immobili oggetto di perizia non sono stati coinvolti da allagamenti e/o danni conseguenti a detti eventi.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di **FAENZA (RA)** beni ancora intestati a:
(OMMISSIONE DATI PERSONALI) **proprietario per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.** (deceduto a Meldola il 13/06/2021)

Foglio 175



- o Particella **320**, subalterno **13** di Cat. A/4, cl. 3, di vani 6,5 con

Superficie Catastale Totale mq 122, Superficie Catastale escluse aree

scoperte mq 115, via Cesena n.1, Piano 3, con rendita catastale €
402,84 Lire 780.000;

- o Particella **320**, subalterno **5** di Cat. C/6, cl. 2, di consistenza mq 13

con Superficie Catastale Totale mq 16, via Cesena n.1, Piano T, con

rendita catastale € 53,04 Lire 102.700.

CONFINI DEI BENI

Ragioni Beni Comuni da più lati, Ragioni Sub.6 della Particella 320 del

Foglio 175, Ragioni Sub.12 della Particella 320 del Foglio 175, salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI

Con l'accettazione di eredità (come già trascritta a Ravenna con R.P./R.G.

n° 18115/26195 del 07/12/2021 n° 4) disposta con testamento olografo a
firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 161318/27575 del

19/07/2021, registrato a Faenza il 20/07/2021 al n° 2717, (OMISSIONE

DATI PERSONALI) **subentrava nella piena proprietà degli immobili ora**

qui in esame.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'ispezione svolta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna e

qui unita, come svolta in aggiornamento della relazione notarile datata

01/10/2024 del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Faenza,

conferma:

Art. 17088/3807 del 31/07/2008: *ipoteca volontaria* di € 216.000,00



a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI), con sede in Faenza

(RA), contro (OMISSIONE DATI PERSONALI), (poi deceduto a

Meldola il 13/06/2021);

Art. 15386/11529 del 02/08/2024: pignoramento immobiliare già

agli atti e qui precedentemente descritto a favore di (OMISSIONE

DATI PERSONALI), con sede in Faenza (RA), **contro l'esecutata**

(quale erede di OMISSIONE DATI PERSONALI, deceduto il

13/06/2021) **sugli immobili qui in esame.**

REGIME FISCALE DEI BENI

La vendita dei beni sarà soggetta alle imposte di legge, come applicabili alla specificità dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI

L'immobile qui in esame è attualmente inserito nello Strumento Urbanistico

Vigente RUE 2014, già approvato dall' UNIONE DELLA ROMAGNA

FAENTINA per il **Comune di Faenza**, (approvato in ultimo con atto n. 25

del 27.03.2019) in zona urbanistica definita "Ambito residenziale misto

consolidato" di cui all'Art. 7 del RUE -Norme Tecniche di Attuazione - e

tutto ciò si evince anche dalla lettura delle Norme di Attuazione del RUE

2017 stesso.

Ai fini dell'art. 30 del T. U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380, non occorre

produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree qui in esame, in

quanto la superficie complessiva della particella è inferiore ai 5.000 metri

quadrati (la particella pignorata somma mq 2.897 complessivamente).

Gl'immobili qui in esame sono stati costruiti successivamente alla data del

01/09/1967 in seguito al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

 <ul style="list-style-type: none"> ○ Licenza di Costruzione n° 308 Prot.7250 del 20/07/1968; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Abitabilità Prot.10104 del 22/12/1971. 	
<p>Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e denunciato si è rilevato quanto segue:</p>	
<p>Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e denunciato si è rilevato quanto segue: <u>vi sono evidenti difformità fra lo stato reale attuale dell'immobile ed i grafici afferenti la Licenza di Costruzione n° 308 del 20/07/1968 e l'Abitabilità Prot. 10104 del 22/12/1971.</u></p>	
<p>La planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato dei luoghi mentre i grafici allegati all'atto comunale sono difformi per dimensioni e tipologie descritte.</p>	
<p>Tali accertate difformità non pregiudicano l'alienabilità del bene in quanto esse sono sanabili da parte dell'aggiudicatario con un'istanza di sanatoria, <u>da inoltrarsi inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione,</u> al</p>	
<p>Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina per il Comune di Faenza (RA), avvalendosi dei disposti di cui all'Art. 40 comma 6° della Legge 28/2/1985 n° 47 e dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. n° 380 del 6/6/2001. Tale attività, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con l'ausilio di un proprio tecnico, di concerto al S.U.E. dell'Unione della Romagna Faentina per il Comune di Faenza (RA), in considerazione del continuo e sempre più convulso aggiornamento della specifica disciplina di settore, è sanabile con titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e successive modifiche.</p>	
<p>Il costo, compreso sanzioni, ripristini, diritti di segreteria, diritti catastali e</p>	
<p style="text-align: center;">  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	



relative prestazioni professionali tecniche, ammonta orientativamente ed in

linea di massima a circa € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00).

Tale somma verrà detratta espressamente in sede di valutazione finale.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Gl'immobili qui esaminati si afferma, per le loro caratteristiche formali e tecnico-strutturali **non divisibili**, la vendita avverrà quindi in un lotto unico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI

Gl'immobili attualmente sono nella sola disponibilità dell'esecutata,

come accertato congiuntamente al custode in data 28/11/2024.

FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI DEI BENI

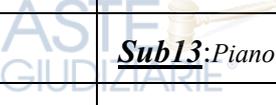
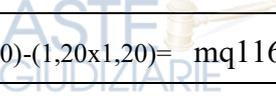
Come già illustrato gl'immobili attualmente qui in esame consistono in un appartamento ed un posto auto coperto di proprietà esclusiva ed anche in seguito ad informazioni acquisite in parte direttamente sul posto e presso lo Studio (OMISSIONE DATI PERSONALI) (attuale amministratore

condominio), a tutt'oggi, i beni in esame **risultano gravati di un debito condominiale di € 223,67**, come già scadente il 28.02.25.

Ordinariamente tali spese condominiali sommano circa € 800,00/anno.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gl'immobili oggetto di perizia sono un appartamento posto al terzo piano dell'edificio in condominio con corte comune, compreso un posto auto coperto avente destinazione d'uso residenziale, articolato su più edifici con struttura portante in cemento armato in vista ed in muratura di laterizio a vista: i solai sono in laterocemento, come pure la copertura ed il manto di finitura è in laterizio. Detto fabbricato è ubicato in Faenza (RA) in via Cesena, come meglio individuato dal civico n° 1: esso ha accessi sia

 <p>pedonale che carrabile dalla strada citata. Si precisa qui, stante i recenti</p>	
<p>eventi alluvionali che hanno interessato la località di Faenza (RA), che</p>	
<p>gl'immobili oggetto di perizia <u>non sono stati coinvolti da allagamenti e/o</u></p>	
<p><u>danni</u> conseguenti a detti eventi. Il complesso edificato in esame è posto</p>	
<p>nella prima periferia del territorio della città, in zona prevalentemente</p>	
<p>residenziale ed è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica</p>	
<p>che ciclabile. Il grado delle finiture degl'immobili qui in esame è possibile</p>	
<p>definirlo normale e si segnala essere in <u>ordinario stato di manutenzione:</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Pareti interne intonacate e tinteggiate; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Soffitti piani in laterocemento; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Rivestimenti in ceramica commerciale nei bagni; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Pavimenti in ceramica nei vari vani e nei bagni; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Porte interne in legno verniciato; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Finestre: in legno verniciato con vetrate semplici; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Balaustre in parte in metallo/vetro ed in parte in cemento a vista; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bagni dotati di sanitari con rubinetterie funzionanti; 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: sottotraccia, con sufficienti 	
<p>punti, non a norma di legge 46/90 e seguenti.</p>	
<p style="text-align: center;">CONSISTENZA COMMERCIALE</p>	
<p>La superficie commerciale del bene in oggetto, valutata al lordo delle</p>	
<p>murature (Superficie Esterna Lorda), come da uniti conteggi esplicativi, è la</p>	
<p>seguinte: Catasto Fabbricati del Comune di FAENZA (RA) Foglio 175</p>	
<p>Sub13:Piano Terzo-Appartamento(11,00x10,20)+(4,20x1,40)-(1,20x1,20)= mq116,64</p>	
<p>Piano Terzo - Terrazzo - 2,60x5,00=13,00 con ind. merc. 0,33 da sommarsi mq 4,29</p>	
<p>Piano Terzo - Terrazzo - 1,20x3,00=3,60 con ind. merc. 0,33 da sommarsi mq 1,19</p>	
<p style="text-align: center;">  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	

Piano Terzo - Terrazzo -1,60x2,40=3,84 con ind. merc. 0,33 da sommarsi mq 1,27

Per una superficie complessiva vendibile SEL di MQ 123,39

Sub. 5: Piano Terra-Posto auto coperto 5,20x2,70 = mq 14,04

con indice mercantile pari a 0,50 sono da sommarsi così mq 7,02

Per una superficie complessiva vendibile SEL di MQ 7,02

In complesso esse superfici vendibili si possono così sintetizzare:

Superficie totale vendibile $116,64+6,75+7,02=130,41$ arrotondati in MQ 130

Il sottoscritto, quale esperto stimatore, precisa che le superfici sopra esposte sono da considerarsi puramente indicative, in quanto riportate al solo fine illustrativo e necessarie per la determinazione del valore.

I beni in esame verranno posti in vendita **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano**, come pervenuti all'attuale proprietà eseguita.

STIMA DEL BENE

Tutto ciò premesso e considerato ritengo di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 100.000,00 (euro centomila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per fornire ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Faenza, 12/02/2025

IL PERITO VALUTATORE

Geometra Rico Casadio

