

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 278/2016 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

GEOM. MICHELE MAZZOTTI

corso della Repubblica, 49 – 48011 Alfonsine (RA)

Tel. 0544.864250 - Fax 0544.864250 - Cell. 335,6557999

Mail geomazzotti@gmail.com - PEC michele.mazzotti@geopec.it

Ravenna, dicembre 2017

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTO SERENI LUCARELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 278/2016 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATO -----

* * *

LOTTO UNICO

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di pignoramento e di futura vendita risulta essere un appartamento al piano primo con cantina/ripostiglio a piano secondo inserito in un fabbricato condominiale di quattro unità abitative e una filiale bancaria, probabilmente originariamente realizzato a metà del novecento ed oggetto di una ristrutturazione edilizia all'inizio degli anni 2000.

L'immobile è situato in Comune di Solarolo, località Solarolo, centro storico, in via G. Mazzini n. 51, con accesso dalla stessa via, in zona dotata dei tipici servizi del centro storico.

L'unità abitativa, con accesso dal vano scala comune, è costituita da: a piano primo: ingresso, soggiorno/cucina, una camera da letto, bagno; a piano secondo, accessibile attraverso la scala comune e terrazzo comune, un ripostiglio di altezza limitata.

Lo stato di conservazione è discreto, con finiture economiche risalenti al periodo di ristrutturazione.

L'immobile non risulta dotato di certificato di conformità edilizia e abitabilità.

Superficie commerciale: circa mq 60 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura portante
 - solai in laterocemento;
 - scala interna e aggetti in cemento armato
 - copertura piana a terrazzo, con porzione in falda con struttura a travi "Varese" e tavelloni;
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - elementi verticali intonacate e tinteggiate;
 - infissi esterni in legno verniciato, con avvolgibili in PVC, con vetri generalmente semplici e in alcuni casi zanzariere fisse
 - soglie e davanzali in marmo chiaro (presumibilmente travertino)
 - canali di gronda e pluviali in rame
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate al civile e tinteggiatura in colori chiari, comunque da riprendere
 - porte interne in legno tamburato
 - portoncino di ingresso in legno
 - pavimentazione e rivestimenti nei bagni in ceramica di scelta economica
 - pavimentazione nelle camere in ceramica
 - pavimentazione nei rimanenti vani in ceramica di varie tipologie e forme
 - bagni/WC dotati di sanitari e rubinetterie standard

- impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in acciaio verniciato nei vani, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (la dichiarazione di conformità è dichiarata incompleta dal Comune competente). La caldaia risulta tuttavia distaccata e non funzionante. Presente boiler elettrico per acqua calda sanitaria
- impianto elettrico sottotraccia, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (la dichiarazione di conformità è dichiarata incompleta dal Comune competente)
- caratteristiche cantina:
 - pavimento in battuto di cemento
 - pareti intonacata, soffitto al grezzo
 - accessibile da terrazzo comune con pavimentazione in ghiaia lavata e parapetto in ferro a motivo semplice
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è discreto relativamente all'appartamento, benché alcune finiture siano di carattere economico, sufficiente rispetto al complesso condominiale
 - sussistono nel bagno alcune tracce di infiltrazioni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 07/11/2017) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 11/07/2017, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo:

- beni intestati a:
 - ----- nato in ----- il --/--/--, C.F. ----- – **in proprietà per 1/1**
 - dei seguenti beni:
 - Sezione urbana --, Foglio 8, Particella 157, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: totale 61 m², totale escluse aree scoperte 61 m², Rendita € 240,15 in via Mazzini n. 51, piano 1-2
- Le unità immobiliari insistono, unitamente ad altre, rispettivamente sulle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Solarolo:
- Foglio 8, Particella 157, Qualità Ente Urbano, Superficie 240 mq.

CONFINI

B. C. N. C. (sub. 10), B.C.N.C. (Sub. 19), varie proprietà (Part. 151), varie proprietà (Part. 819), varie proprietà (Part. 155), proprietà (Part. 156), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 11/05/2017 intestato a:

- ----- nato in ----- il --/--/--, C.F. ----- – **in proprietà per 1/1**

Nella certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna del 22/11/2016, redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto Notaio Ferrante del 19/12/2006, Rep. 28.401/2.796, la proprietà veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna del 22/11/2016, redatta su incarico del precedente, viene riportato:

“Al 01/01/1996 l'immobile in oggetto risultava di proprietà di «-----», con sede in Bologna, in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali;

- in data 1 febbraio 2001, con atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Zecchi di rep. n. 12945, trascritto a Ravenna il 13 febbraio 2001 all'art. 1591, esso diventava della società «-----», con sede in -----, per la piena proprietà;

- in data 4 agosto 2004, con atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Ferrante di rep. n. 16088, trascritto a Ravenna il 7 agosto 2004 all'art. 12819, esso diventava di -----, nato in ----- il -----, per la piena proprietà.

- in data 19 dicembre 2006, con atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Ferrante di rep. n. 28401, trascritto a Ravenna il 5 gennaio 2007 all'art. 261, l'immobili in oggetto diventa di piena ed esclusiva proprietà del suddetto -----, nato in ----- il -----.

Dichiaro inoltre che, per l'immobile in oggetto, non esistono passaggi per donazione nei venti anni e non esistono successioni aperte nell'ultimo decennio.”

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato l'atto Notaio Fabrizio Ferrante di Imola (Bo) del 19/12/2006, Rep. 28.401/2.796, con cui l'esecutato acquisì la proprietà dei beni dal sig. -----, nato in ----- il -----, C.F. -----.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nella certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna del 22/11/2016, redatta su incarico del precedente, viene riportato:

“ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

ISCRIZIONI

- *Ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 05/01/2007 al n. 140 particolare e n. 390 generale, per Euro 223.800,00, in favore di ----- (oggi -----), con sede in ----- (Domicilio ipotecario eletto in -----, Viale -----), a carico di -----, a garanzia dell'originario debito di Euro 111.900,00, contratto con mutuo a rogito Notaio F. Ferrante in data 19/12/2006 Repertorio n. 28402;*

- *Ipoteca legale iscritta a Ravenna in data 18/06/2010 al n. 2689 particolare e n. 11695 generale per Euro 22.852,90 a favore di ----- con sede a ----- (domicilio ipotecario eletto presso -----, via -----), a carico di -----, a garanzia dell'originario debito di Euro 11.426,45 derivante da Atto Esattoriale di Equitalia Romagna SPA in data 07/06/2010 N. 1373/2010;*

- *Ipoteca della concessione amministrativa/riscossone, iscritta a Ravenna in data 28/01/2016 al n. 168 particolare e n. 1263 generale per Euro 83.013,68 a favore di ----- con sede a ----- (domicilio ipotecario eletto in -----, via -----), a carico di -----, a garanzia dell'originario debito di Euro 41.506,84 derivante da Atto di Equitalia Centro SPA in data 22/01/2016 N. 607/9316.*

TRASCRIZIONI

- *Pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 17/11/2016 all'art. 12262 in favore di «-----» con sede in -----, Codice Fiscale: -----, a carico di -----, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 09/08/2016, rep. n. 2734/16.”*

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte alla data del 07/12/2017 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- trascrizione di cui al n. 18.937/12.262 del 17/11/2016
- iscrizione di cui al n. 390/104 del 05/01/2007
- iscrizione di cui al n. 11.695/2.689 del 18/06/2010
- iscrizione di cui al n. 1.263/168 del 28/01/2016

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, non si segnalano particolari difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna del 22/11/2016, redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto Notaio Ferrante del 19/12/2006, Rep. 28.401/2.796, e rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 07/11/2017 alla presenza dell'esecutato sig. -----, l'immobile

risultava occupato dalla famiglia degli esecutati ed in particolare dalla moglie ----- e dal figlio minore -----.

Sulla base delle verifiche richieste all'Agenzia delle Entrate di Ravenna, veniva confermato che, secondo le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 21/08/2017 non risultava in essere alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di procedura.

Salvo diversa considerazione e decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato riguardo alla presenza di minori, si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica". Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, secondo le informazioni assunte, non sussiste un autonomo regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, rilevando peraltro che il fabbricato è composto da n. 4 abitazioni ed una agenzia bancaria, oltre ad autorimessa. Dunque, non necessiterebbe la nomina di amministratore condominiale, posto che gli attuali condomini regolano autonomamente le parti comuni, fermo restando ogni disposizione del C.C.. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto Notaio Ferrante del 19/12/2006, Rep. 28.401/2.796), veniva estesamente riportato che:

"Il bene è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti, ragioni, azioni, con le relative accessioni e pertinenze, e con le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti. La parte

venditrice dichiara di manlevare la parte acquirente da ogni e qualsiasi responsabilità in merito al procedimento pendente presso il Tribunale di Ravenna, Sezione di Faenza, (causa civile n. 3145/98) contro la società "-----" (dante causa della parte venditrice), se e quanto ha ancora ragione di esistere. Viene ancora detto che *“Nella presente vendita, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, ed in particolare con la comproprietà del mappale 157 sub 10, b.c.n.c., ingresso, disimpegno, vano scala, cortile, centrale termica e terrazzo comune ai sub 7-8-9-13-14.”* In caso di trasferimento del bene, tali oneri – manleve escluse – resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni, i seguenti B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Solarolo, Foglio 8, Particella 157:

- Sub. 10, B.C.N.C. (ingresso, disimpegno, vano scala, cortile, centrale termica e terrazzo), comune ai sub. 7, 8, 9, 13 e 14

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Come già specificato, secondo le informazioni assunte dall'esecutato, non presenti targhette indicative del condominio in loco, non risulta nominato un amministratore condominiale né prodotto un regolamento di condominio.

Non è quindi al momento possibile indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria relative all'abitazione oggetto della presente perizia, né risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti ovvero riferibili spese condominiali di natura straordinaria.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del

futuro acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo la Tavola dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Solarolo (in adozione), l'area e il fabbricato non risultano oggetto di vincolo.

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il PRG classifica l'area all'interno del perimetro del centro storico (art. 8.1), “edificio esteticamente incompatibile”, “edificio non storico”, interventi ammessi: ristrutturazione/ripristino edilizio.

In particolare, il RUE attualmente in adozione classifica l'area all'interno del perimetro del centro storico (art. 5.1), categoria di intervento: “Restauro e risanamento conservativo: Risanamento conservativo” (art. 5.3)

In particolare, il PSC attualmente in adozione classifica l'area all'interno del perimetro del centro storico (art. 4.2). Si rimanda agli elaborati dello strumento urbanistico per previsioni di maggiore dettaglio.

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione), ai sensi della L. 47/85, il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Premesso che, secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, l'immobile risulta essere stato realizzato originariamente anteriormente al 1967, Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso il Comune di Solarolo (Unione dei Comuni della Romagna Faentina), sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- denuncia di inizio attività del 09/10/2004, prot. 6804 per ristrutturazione edilizia
- denuncia di inizio attività del 30/06/2005, prot. 4182 per variante in corso d'opera

- domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità del 13/12/2006, prot. 7621.

Tale domanda risulta oggetto di richiesta di integrazione per dichiarazione ai sensi della L. 13/89, per integrazione alla dichiarazione di conformità dell'impianto gas-idrotermosanitario, per integrazione alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, per dichiarazione di conformità al rispetto delle disposizioni vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Solarolo (Unione di Comuni della Romagna Faentina), sarà tuttavia onere del futuro acquirente il perfezionamento e l'integrazione della richiesta di conformità edilizia ed agibilità, anche incaricando eventualmente ulteriori impiantisti.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge e nei limiti della loro efficacia, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna del 22/11/2016, redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto Notaio Ferrante del 19/12/2006, Rep. 28.401/2.796, i diritti del debitore esecutato erano di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi

sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto nel caso sussistano difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, queste potranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene) o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Appartamento (piano primo):** circa mq 59 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);
- **Ripostiglio (piano secondo):** circa mq 5,60 di superficie, pari a mq 1,40 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 60,40 per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti (con esclusione delle parti con altezza inferiore a 150 cm).

STIMA DEL BENE

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 Solarolo e Faenza, 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 corpo ma considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2017, per la fascia centrale, centro abitato del capoluogo, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 800,00/1.100,00

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 900,00

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, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene. Si ritiene tuttavia necessario considerare l'applicazione di uno specifico deprezzamento del 5% per l'assenza della caldaia e delle spese tecniche necessarie al ripristino, necessarie peraltro all'ottenimento della conformità edilizia e agibilità.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, in ragione di quanto espresso nello specifico paragrafo, si ritiene di valutare forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 3.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche per il perfezionamento del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché per l'ottenimento delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti o documentabili eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore del bene oggetto di stima sopra descritto – sempreché effettivamente vendibile ed alienabile – può essere determinato come segue.

valore dell'abitazione	mq 60,40 x €/mq	900,00	€ 54.360,00
sommato			€ 54.360,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		-5,00%	-€ 2.718,00
restano			€ 51.642,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			-€ 3.000,00
restano			€ 48.642,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		0,00%	€ 0,00
restano			€ 48.642,00
detrazioni per spese condominiali insolute			€ 0,00
restano			€ 48.642,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene		-10,00%	-€ 4.864,20
restano			€ 43.777,80
valore da inserire nel bando¹			€ 44.000,00

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento e di futura vendita risulta essere un appartamento al piano primo con cantina/ripostiglio a piano secondo inserito in un fabbricato condominiale di quattro unità abitative e una filiale bancaria, probabilmente originariamente realizzato a metà del novecento ed oggetto di una ristrutturazione edilizia all'inizio degli anni 2000.

L'immobile è situato in Comune di Solarolo, località Solarolo, centro storico, in via G. Mazzini n. 51, con accesso dalla stessa via, in zona dotata dei tipici servizi del centro storico.

L'unità abitativa, con accesso dal vano scala comune, è costituita da: a piano primo: ingresso, soggiorno/cucina, una camera da letto, bagno; a piano secondo, accessibile attraverso la scala comune e

1 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

terrazzo comune, un ripostiglio di altezza limitata.

Lo stato di conservazione è discreto, con finiture economiche risalenti al periodo di ristrutturazione.

L'immobile non risulta dotato di certificato di conformità edilizia e abitabilità.

Superficie commerciale: circa mq 60 per l'abitazione.

FORMAZIONE IN LOTTI

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali ovvero nell'atto di provenienza, il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

- -----, C.F. -----

Si osserva tuttavia che, da informazioni assunte presso il Comune di Solarolo, l'esecutato non ha dichiarato in sede anagrafica il patronimico "-----". Ciò produrrebbe un diverso codice fiscale:

- -----, C.F. -----

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Essendo bene intestato a una società, della quale viene allegata visura camerale alla data del 30/05/2017, non si ritiene pertinente il quesito.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Secondo le certificazioni anagrafiche acquisite rispetto agli occupanti dell'immobile dichiarati in sede di sopralluogo, risultano:

- -----
- -----

• -----

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna del 22/11/2016, redatta su incarico del procedente, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

Viene tuttavia segnalato nel più prossimo titolo d'acquisto, atto Notaio Ferrante del 19/12/2006, Rep. 28.401/2.796, che *“la parte venditrice dichiara di manlevare la parte acquirente da ogni e qualsiasi responsabilità in merito al procedimento pendente presso il Tribunale di Ravenna, Sezione di Faenza, (causa civile n. 3145/98) contro la società «-----» (dante causa della parte venditrice), se e quanto ha ancora ragione di esistere.”*

Tale circostanza è stata formalmente segnalata al Custode Giudiziario.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Elia Antonacci di Bologna del 22/11/2016, redatta su incarico del procedente, e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché considerando lo stato civile degli esecutati, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

[OMISSIS]

CONCLUSIONI

Sempreché effettivamente vendibile ed alienabile, il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Abitazione di tipo economico	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Comune di Solarolo, località Solarolo (RA), via Giuseppe Mazzini n. 51, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo, Foglio 8, Particella 157, Sub. 8	€ 44.000,00
-------------------------------------	---	--------------------

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

Alfonsine, 8 dicembre 2017

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Geom. Michele Mazzotti

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Nota di trascrizione del pignoramento
5. Certificazione notarile prodotta dal precedente
6. Titolo d'acquisto (atto di provenienza)
7. Documentazione ipotecaria (integrativa alla certificazione notarile)
8. Documentazione amministrativa
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Valori di riferimento
11. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
12. Allegato "A"