

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

### **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/16 R.G.**

PROMOSSA DA

---

---

CONTRO

---

---

### **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. FRANCESCA BRUNETTI**

via Gaudì, 4 - 48124 Ravenna

Tel. 3388268416

[Mail architettobrunetti@hotmail.it](mailto:architettobrunetti@hotmail.it)

[PEC francescabrunetti@pec.it](mailto:francescabrunetti@pec.it)

Ravenna, ottobre 2017

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTO SERENI LUCARELLI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/16 R.G.**

Promosso da:

**PROCEDENTE** \_\_\_\_\_

(avv. \_\_\_\_\_)

contro

**ESECUTATO** \_\_\_\_\_

\* \* \*

**UDIENZA DEL 15/11/2017 - ORE 11.00**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 29/03/2017, tramite apposito decreto, nominava la scrivente arch. Francesca Brunetti, con studio a Ravenna in via Gaudì n. 4, Consulente Tecnico di Ufficio conferendole l'incarico di rispondere ai quesiti (da 1 a 27):

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2. 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;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da**

\_\_\_\_\_ contro

2/22

**Relazione di accertamento peritale**

*l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto, trascritto 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;*

- 4. 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. 507, 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;*
- 5. 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;*
- 6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;*
- 7. 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 data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*
- 8. 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;*
- 9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**38/16 R.G. promossa da**

**contro**

**3/22**

**Relazione di accertamento peritale**

- condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. 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 procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
  11. verifichi 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;
  12. 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 comunicherà l'intervenuta vendita del bene pignorato, ove quello precedente avesse perso validità, nei previsti casi di legge;
  13. 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 della 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;
  14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  15. 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;
  16. 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 è necessario, all'accatastamento;
  17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;
  18. 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 di 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 di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);*
- 19. 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 e 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 alle quote non pignorate;*
  - 20. 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...);*
  - 21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in 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 costruirle etc.;*
  - 22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
  - 23. 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;*
  - 24. 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;*
  - 25. 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*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**38/16 R.G. promossa da**

**contro**

**5/22**

**Relazione di accertamento peritale**

- contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*
26. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
27. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso "L'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti; l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

La scrivente, dopo aver preso visione della documentazione ipocatastale depositata, dopo aver avvisato con comunicazione scritta a mezzo raccomandata AR e dopo aver effettuato in loco nel giorno 04/10/2017 (*Quesito n.1*) i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Faenza, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) e con il notaio competente, espone quanto segue.

### **PREMESSA**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

*(Quesito n.2)*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 22/02/2016 al n. Rg. 2645 e n. Rp. 1782, è stato pignorato, **per la quota di 1/1**, a favore di \_\_\_\_\_, con \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_,

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

6/22

Relazione di accertamento peritale

C.F. \_\_\_\_\_ :

“- *Appezamento di terreno con sovrastante fabbricato ad uso servizi sito in Faenza alla via Emilia ponente n. 73 censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 113 con il mappale 152 di ha 0.85.61, R.D. € 88,43, R.A. € 84,01.*  
- *Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, al foglio 113, p.lla 154, sub. 1, via Emilia Ponente n. 73, p. t-1, cat. D/10, R.C. € 726,00.*  
- *Il terreno di sedime e circostante il fabbricato è censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 113, mappale 154, ente urbano di mq. 710.”*

### **PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE**

*(Quesito n.19)*

Trattasi del pignoramento della piena proprietà del bene.

### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

*(Quesito n.21)*

A parere della scrivente, considerando che il compendio consiste in un ampio appezzamento di terreno edificabile (part.152) e adiacente lotto (part. 154) di minori dimensioni con sovrastante fabbricato ad uso deposito (part. 154, sub.1), non si ritiene opportuno suddividerlo in più lotti.

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

*(Quesito n.2)*

Piena proprietà di appezzamento di terreno, suscettibile di capacità edificatoria, sul quale insiste un fabbricato ad uso servizi, siti a Faenza (RA), frazione di Pieve Ponte, Via Emilia Ponente n. 73, in zona a vocazione produttiva, in corrispondenza del maggiore asse viario che collega Faenza a Castel Bolognese, a circa 10 km. dal centro di Faenza.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, al Foglio 113, Particella 154, Sub. 1, si articola principalmente al piano terra e per una piccola porzione anche al piano primo ed è destinato a servizio dell'attività agricola, quale

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

7/22

Relazione di accertamento peritale

deposito e ricovero attrezzi.

Superficie commerciale appezzamento di terreno edificabile: mq. 8.561,00 (part.152);  
mq. 710 (part.154);

Superficie commerciale fabbricato ad uso servizi (part.154): circa mq. 80.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

*(Quesito n.2-16)*

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza:

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), C.F. \_\_\_\_\_ – **in proprietà per 1/1;**

dei seguenti beni:

- Foglio 113, Particella 154, Sub. 1, Zona Censuaria --, Categoria D/10, Rendita € 726,00, in via Emilia Ponente n. 73, piano T-1

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza:

- Foglio 113, Particella 154, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 710,00.
- Foglio 113, Particella 152, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie ha 00 are 85 ca 61, Reddito Dominicale € 88,43, Reddito Agrario € 84,01

### **CONFINI**

*(Quesito n.2)*

Particella 152: \_\_\_\_\_ (Part. 40, Sub. 4), \_\_\_\_\_(Part. 153, Subb. 1, 2 e 3), \_\_\_\_\_ (Part. 154), via Emilia Ponente, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Particella 154: \_\_\_\_\_ (Part. 152), \_\_\_\_\_ (Part. 153, Subb. 1, 2 e 3), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

8/22

Relazione di accertamento peritale



**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE,  
DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI  
TRASCRIZIONE**

*(Quesito n.2)*

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

**PROPRIETÀ**

*(Quesito n.3-15-22)*

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), C.F. \_\_\_\_\_ – **in proprietà per 1/1;**

**PROVENIENZA DEL BENE**

*(Quesito n.3-4)*

**Particella 154**

Con atto di vendita del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza, Rep. n. 141276/15677 del 28/01/2010, registrato a Faenza in data 05/02/2010 al n. 445, la Soc. esecutata acquistava dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ la piena proprietà del bene oggi individuato al fg. 113, particella 154, sub.3 (alla data dell'atto veniva individuato con la part. 151, sub.3), Catasto Terreni del Comune di Faenza.

**Particella 152**

Con atto di vendita del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza, Rep. n. 141483/15772 del 04/03/2010, registrato a Faenza in data 11/03/2010 al n. 243, la Soc. esecutata acquistava dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ la piena proprietà del bene individuato al fg. 113, particella 152, Catasto Terreni del Comune di Faenza.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

*(Quesito n.7-24)*

Alla data del sopralluogo, si è potuto constatare che l'appezzamento di terreno risultava lavorato, si presume dalla Società agricola affittuaria in forza di contratto di affitto di

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

9/22

Relazione di accertamento peritale

fondo rustico con fabbricati ai sensi dell'art. 23 della legge 11/2/1971, n.11 come sostituito dall'art. 45 della legge 3/5/1982, n.203, registrato a Faenza in data 19/12/2016 al n.002907.

Dal contratto citato si evince che: “ *la parte concedente con i presente contratto intende affittare alla parte affittuaria i terreni con sovrastanti fabbricati sotto descritti:*

*Catasto terreni: Comune di Faenza, fg. 113, parte. 152, RD euro 88,43, RA euro 84,01, Sup. (ha)0,8561; ecc. [...] per una superficie complessiva di 10,5870ha.*

*Catasto fabbricati: Comune di Faenza, fg. 113, parte. 154, sub.1, cat. D/10, RC euro 726. [...] intendono stipulare il presente contratto di affitto per l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del codice civile, [...] - che i fabbricati come sopra descritti si pongono in rapporto di pertinenza con i terreni oggetto del presente contratto e che, pertanto, possono essere utilizzati solamente in funzione della conduzione dei suddetti terreni; [...] Art. 3) La durata del contratto, in deroga agli art. 1 e 22 della legge n.203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 11/11/2016 e scadenza al 10/11/2031 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n.203 del 1982. [...] Art.5) Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in euro 15.000,00 da pagarsi secondo le modalità e nei tempi di seguito indicati: in rate annuali posticipate da euro 1.000,000 l'una, con scadenza entro il 10 /11 di ogni anno.”*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

*(Quesito n.4)*

Dall'atto di compravendita (*All. 10*) del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza, Rep. n. 141276/15677 del 28/01/2010, registrato a Faenza in data 05/02/2010 al n. 445, relativamente alla particella 154 sub.3 così oggi censita (alla data dell'atto risultava la particella 151 sub.3) del foglio 113, si evince che “*alla società \_\_\_\_\_ che, come sopra rappresentata, acquisisca la piena proprietà della seguente unità immobiliare in Faenza alla Via Emilia Ponente n.73 e precisamente: casa di civile abitazione, sviluppatasi su piani terra e primo, costituita da appartamento e garage, con annessa*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da**

**contro**

**10/22**

**Relazione di accertamento peritale**

*corte pertinenziale esclusiva, sulla quale sorgono manufatti ad uso servizi agricoli [...]riportata nel catasto fabbricati del Comune di Faenza con i seguenti dati: - fg.113, part.151, sub 1[...]; - fg.113, part.151, sub 2 [...] - foglio 113, part. 151, sub 3, Via Emilia Ponente 73, p.Terra – 1, cat.d/10, r.c. 278; [...] La vendita , che avviene nello stato di fatto in cui gli immobili in oggetto si trovano, comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive), risultante dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. Le parti si danno reciprocamente atto che, seguito della vendita teste effettuata, si è costituita per destinazione del padre di famiglia, servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a carico dell'accesso sulla Via Emilia e della stradina esistenti sull'area di terreno distinta nel catasto terreni del Comune di Faenza al fg.113, part. 32 (oggi part. 152/parte) ed a favore dei cespiti in oggetto.”*

Dall'atto di compravendita (*All. 10*) del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza, Rep. n. 141483/15772 del 04/03/2010, registrato a Faenza in data 11/03/2010 al n. 243, relativamente alla particella 152 del foglio 113, si evince che *“La vendita avviene nello stato di fatto in cui gli immobili in oggetto si trovano, comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. Le parti si danno reciprocamente atto che, a seguito della vendita teste effettuata, si è estinta per confusione la servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a carico dell'accesso sulla via Emilia e della stradina esistente sull'are di terreno distinta nel catasto terreni Comune di Faenza al foglio 113, particella 32 ed a favore dei fabbricati insistenti sulla particella 151(oggi particelle 153 e 154) ora entrambi di proprietà della società “ \_\_\_\_\_”.*

Dall'atto di compravendita (*All. 10*) del Notaio Massimo Gargiulo di Faenza, Rep. n. 144879/17782 del 13/10/2011, con il quale la Soc. “ \_\_\_\_\_” vende la particella 153 del foglio 113, sub. 1, 2 e 3, e 4 BCNC comune a tutti i sub.; si evince che *“La vendita che avviene nello stato di fatto in cui i cespiti in oggetto si trovano, comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**38/16 R.G. promossa da**

**contro**

**11/22**

**Relazione di accertamento peritale**

dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. Le parti si danno reciprocamente atto che il fabbricato in oggetto è inserito nella scheda n.173 – Area Ca' Rossa del PRG del Comune di Faenza [...] Inoltre le parti si danno reciprocamente atto che si è costituita per destinazione del padre di famiglia servitù gratuita di passaggio pedonale e/o carrabile a carico dell'attuale carraia insistente sulla part. 152 del fg. 113 del Catasto Terreni del Comune di Faenza (di proprietà della parte venditrice) ed a favore del fabbricato in oggetto, onde accedere alla pubblica via. Le parti convengono che tale servitù verrà a cessare qualora venga costituita nuova servitù perpetua e gratuito di passaggio pedonale e/o carrabile a carico della strada che la parte venditrice provvederà a realizzare, a propria cura e spese, sulla restante proprietà [...] All'uopo, la parte acquirente si obbliga, sin da ora, a costituire tale nuova servitù contestualmente rinunciando ad usufruire dell'attuale carraia.”

### **VINCOLI**

*(Quesito n.4-8-9-11)*

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

Il PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti ambiti (*All. 11*):

- *Ambiti del territorio urbanizzabile – Ambito per nuovi insediamenti produttivi comunali - PRG (Art. 5.2)* sono ambiti già pianificati, e sono suddivisi in diverse categorie; i beni oggetto della procedura fanno capo all'articolo A13 della L.R. 20/2000 identificati nel PSC con la lettera c) nuovi insediamenti produttivi comunali.

Fino all'adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 (*Congruità degli strumenti urbanistici*);

- *Ambiti del territorio urbanizzabile – Ambiti di nuova previsione del PSC (Art. 5.3)* di cui nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (*A12 L.R. 20/2000*) 02 – Faenza: Via S. Orsola – Via Emilia e nuovi insediamenti integrati (*A12 L.R. 20/2000*) 06 Faenza: Via Lughese – Via Emilia; per tutti questi ambiti il

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**38/16 R.G. promossa da**

**contro**

**12/22**

**Relazione di accertamento peritale**

PSC rinvia alla specifica scheda di VALSAT la capacità insediativa minima e massima, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana attese.

- *Storia e archeologia – Testimonianze archeologiche (Art. 11.2)* complessi archeologici, aree di accertata estensione archeologica disciplinate dall'art. 3.21A\_a del PTCP; per zone ad alta potenzialità archeologica, come nel caso in esame, le aree sono caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta probabilità di rinvenimenti archeologici.
- *Storia e archeologia – Edifici di valore storico - architettonico (Art. 11.6)* identificati da apposita scheda nel Quadro Conoscitivo costituiscono emergenze architettoniche.

Sono distinti in edifici di valore storico/architettonico e parziale valore storico/architettonico, sebbene la finalità sia comunque la tutela e la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.

- *Storia e archeologia – Edifici di valore culturale - testimoniale (Art. 11.7)* suddivisi fra quelli di valore assoluto e parziale, e di quelli del secondo novecento meritevoli di tutela.

Sono sottoposti alla medesima tutela, da disciplinare nel RUE, gli immobili non alterati, posti all'esterno del centro abitato e costruiti in data anteriore al 1945.

Inoltre, il RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 11*):

- *Complessi di valore culturale - testimoniale (Art. 6)* nel rispetto dei limiti e delle condizioni contenute nelle specifiche norme di zona, i progetti sugli edifici e i manufatti di valore e relative aree pertinenziali sono finalizzati alla loro conservazione e possono essere interessati da diversi interventi, elencati al comma 2 del presente articolo di RUE.
- *Storia e archeologia – Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica (Art. 23.5)* sono rappresentate, nelle Tavole di Vincolo, quelle che

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**38/16 R.G. promossa da**

**contro**

**13/22**

**Relazione di accertamento peritale**

non hanno dato luogo all'individuazione di zone assoggettate alla tutela archeologica. Tutti gli interventi soggetti a PUA sono sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna che potrà subordinare l'inizio dei lavori ad indagine preventiva.

Le zone ad alta e media potenzialità archeologica, come nel caso in esame, sono caratterizzate da contesti pluri-stratificati e sottoposti alle prescrizioni di cui al presente comma 5.

- *Strade – Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto (Art. 25.2)* le fasce di rispetto comprendono le relative pertinenze al servizio della viabilità quali piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazione a verde, viali alberati, parcheggi ecc.

Il RUE introduce per gli aspetti più importanti o per meglio disciplinare gli interventi, puntuali normative per salvaguardare le risorse del territorio.

- *Ambiti sottoposti a POC (Art. 32.5)* di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC.

Gli ambiti di nuova previsione di cui all'art. 5.3 delle NdA del PSC, riportati dal RUE, sono soggetti a POC; fino all'adozione del POC, che potrà diversamente disciplinare, per gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, valgono le norme di zona del RUE, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3.1 del PSC.

Il POC terrà conto di quanto edificato.

- *Impianti smaltimento di rifiuti – Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.*

Considerando quindi l'articolo 5 del RUE, come sopra riportato, per il quale gli ambiti sottoposti a POC, come per i terreni oggetto della presente relazione, sono disciplinati, fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG 96 che come citato nell'atto di compravendita del Notaio Gargiulo Rep.141483/15772, il PRG classificava l'area in cui si trova l'immobile come : “appezzamento di terreno, suscettibile di capacità

edificatoria, inserito in “Zona Urbana di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto”.

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono soggetti a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ed inseriti nella scheda n.173 Area Ca' Rossa” (Allegato 11), reperita presso l'ufficio territorio del Comune di Faenza, dove si specifica che per quanto non riportato nella presente scheda si fa comunque riferimento all'art. 12.6 del PRG e dalla quale si evince che l'indice di utilizzazione territoriale è pari allo 0,50 mq/mq., è possibile edificare con varie destinazioni d'uso ed in varia misura, e sono inoltre citati diversi obblighi e vincoli di carattere generale (es. realizzazione delle urbanizzazioni).

Sulla base delle indagini svolte, non risultano vincoli trascritti di carattere storico artistico, il fabbricato di cui al sub.1 della particella 154, è individuato come nucleo rurale di valore documentario.

Inoltre non risultano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che risulterebbero non opponibili dall'acquirente.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

*(Quesito n.4-6-25)*

Dalle ispezioni svolte recentemente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, non risultano aggiornamenti al ventennio rispetto alla documentazione ipocatastale depositata (All. 7).

#### **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.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO**

*(Quesito n.5-13-14-15)*

Visto l'atto compravendita ed effettuate le appropriate indagini presso il Comune di

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da**

**contro**

**15/22**

**Relazione di accertamento peritale**

Faenza sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione (*allegato 5*):

- Costruzione anteriore al 1 settembre 1967;
- Concessione edilizia n.238 del 2-5-1979 rilasciata dal Comune di Faenza per la sistemazione del fabbricato ad uso abitazione e successiva variante n.526 del 30-08.1979.
- DIA prot. n.1045 del 12.11.2009 per cambio d'uso senza opere di fabbricati da rurali a civile abitazione.
- Comunicazione di fine lavori in data 22.12.2009 corredata della scheda tecnica descrittiva.

Si specifica che il fabbricato ad uso servizi agricoli non sono per loro natura e destinazione dotati di impianti termici e/o climatizzazione.

Sulla base del sopralluogo svolto non si sono rilevate difformità anche rispetto alla consistenza catastale individuata.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

*(Quesito n.11-12)*

Nel Certificato di destinazione urbanistico richiesto e rilasciato in data 20/7/2017 dal Comune di Faenza (*All.6*), si evince che i mappali oggetto della presente perizia sono identificati negli strumenti urbanistici come esegue:

- Art.6 Complessi di valore culturale- testimoniale;
- Art. 32 Norme finale e transitorie;
- Art. 32.5 Ambiti sottoposti a POC;

Sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:

- Tav. P.3 Tavole di Progetto – Tav. 7.3;
- Tav. C.1 – Relazione illustrativa;
- Tav. C.2 – Tavola dei vincoli e sScheda dei Vincoli – Tav.7.



## DESCRIZIONE DEL BENE

(Quesito n.20)

### **Caratteristiche estrinseche:**

I terreni oggetto della presente procedura, sono siti a Faenza (RA), località Pieve Ponte, in zona periferica rispetto al centro di Faenza, prevalentemente produttiva.

Ubicati in zona urbanizzata e ben servita, in ottima posizione in quanto prossima alle principali vie di percorrenza come la Via Emilia e l'Autostrada A14.

I terreni hanno accesso direttamente dalla via Emilia Ponente, risultano recintati ad oggi ineditati, a meno del piccolo fabbricato di servizio sulla part. 154, e attualmente utilizzati dalla società affittuaria.

### **Caratteristiche intrinseche:**

Come già accennato nei paragrafi relativi al certificato di destinazione urbanistica (*allegato 6*) e ai vincoli (*allegato 11*), il lotto di terreno di forma prevalentemente rettangolare e pianeggiante risulta essere soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ed inseriti nella scheda n.173 Area Ca' Rossa.

La porzione sul fronte strada è interessata da servitù di passaggio gratuita a favore della adiacente particella 153 di altra proprietà.

Il fabbricato ad uso servizi si presenta in cattivo stato di manutenzione ed allo stato grezzo.

## SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

(Quesito n.10)

Non risultano alla scrivente spese fisse di gestione e/o manutenzione, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile, stante anche le caratteristiche dei beni in oggetto.

## CONSISTENZA COMMERCIALE

(Quesito n.20)

La superficie commerciale del compendio immobiliare, è stata computata, al lordo delle murature, per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso servizi e sulla base delle planimetrie allegatale alle pratiche edilizie e dei dati catastali:

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
38/16 R.G. promossa da

contro

17/22

Relazione di accertamento peritale

- **Corpi ad uso servizi/depositi** (piano T-1): circa mq 80,00 di superficie, pari anche a mq. 24 di superficie ragguagliata;
- **Appezzamento di terreno edificabile circostante i servizi** (part. 154): circa mq. 630;
- **Appezzamento di terreno edificabile** (part. 152): circa mq. 8.561 di superficie.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie dei terreni e il 30% del fabbricato ad uso servizi.

### STIMA DEL BENE

*(Quesito n.18)*

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile (part. 152), corpi di fabbrica ad uso servizi (part.154, sub.3) e circostante terreno (part. 154) siti nel Comune di Faenza (RA), frazione Pieve Ponte, via Emilia Ponente n. 73.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i seguenti valori, considerando quanto riportato dal Rapporto 2016 del Mercato Immobiliare a Ravenna (*All.8*), 2° Semestre 2016, per il Comune di Faenza (RA), Fascia Extraurbana, Zona rurale e frazioni minori a Monte, Codice zona R2, Microzona 0:

- abitazioni di tipo economico (min/max): €/mq 800,00/1150,00

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:

- servizi al piano terra €/mq 800,00

Per la determinazione invece del valore commerciale dell'area edificabile (mappale 1520e 154), in altre parole del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie di terreno, anche con riferimento al valore delle aree edificabili del Comune di Faenza (*allegato 8*), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 157 del 14/06/2011, “Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. - Integrazioni”, Allegato B - alla tab. 3, area non urbanizzata, prevalentemente produttiva o artigianale, pari a circa €/mq 48, già rivalutate con gli indici ISTAT pari a €/mq 52,70.

### DEPREZZAMENTI

(*Quesito n.18*)

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

In relazione al fabbricato ad uso servizi facente parte del compendio di stima, allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche specifiche, occorre osservare che queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, si ritiene pertanto di applicare una detrazione pari al 40% .

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nello specifico facendo riferimento alla servitù di passaggio citata nell'atto di provenienza e al fatto che rientrano all'interno della scheda n.173 Ca' Rossa, nonché al piano particolareggiato di iniziativa privata, quindi di non libera edificabilità, sarà valutata una detrazione pari al 20%.

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

(*Quesito n.18*)

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 52,70 per i lotti di terreno edificabile.

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

<b>valore servizi (part. 154, sub.1)</b>				
	mq	24	800,00	€ 19.200,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				
			40,00%	7.680,00
<b>restano</b>				€ 11.520,00
<b>valore appezzamento di terreno edificabile (part. 152)</b>				
	mq	8561	€/mq 52,70	€ 451.164,70
<b>valore appezzamento di terreno edificabile (part. 154)</b>				
	mq	630	€/mq 52,70	€ 33.201,00
<b>sommano</b>				€ 495.885,70
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				
			0,00%	0,00
<b>restano</b>				€ 495.885,70
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 0,000,00
<b>restano</b>				€ 495.885,70
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (vincolo al Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui alla Scheda n.173)				
			20,00%	€ 99.177,14
<b>restano</b>				€ 396.708,56
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				
			10,00%	€ 39.670,86
<b>restano</b>				€ 357.037,70
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>1</sup></b>				<b>€ 357.000,00</b>

<sup>1</sup> 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:

---

<b>Appezamento di terreno edificabile e servizi agricoli annessi, sito in località Pieve Ponte, Comune di Faenza (RA), via Emilia Ponente n. 73</b>	Valore di mercato dei terreni e servizi agricoli annessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sita a Faenza(RA), località Pieve Ponte, via Emilia Ponente n. 73, distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 113, Particella 152 e 154, e al Catasto Fabbricati, Foglio 113, Particella 154, Sub. 1	<b>€ 357.000,00</b>
---	--	---------------------

---

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al precedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, ottobre 2017

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
arch. Francesca Brunetti

## **ALLEGATI**

1. Visura camerale della Società eseguita
2. Documentazione catastale
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione amministrativa
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Documentazione ipocatastale
8. Valori di riferimento
9. Contratto di locazione
10. Atti di provenienza
11. Stralcio degli strumenti urbanistici e scheda n.173 PRG