

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTO SERENI LUCARELLI	
	* * *	N. 157/2017
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 11/04/2018</u>
	***	<u>Ore 10.00</u>
	(Avv.***)	
	contro	

	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/11/2017	
	nominava quale Esperto Estimatore lo scrivente Ing. LUCA	
	MAZZAVILLANI, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale	
	accettava l'incarico e giurava in Cancelleria in data 11/12/2017. Il Giudice	
	dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore l'incarico di rispondere al	
	seguinte quesito:	
	1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico	
	ricevuto da effettuarsi a mezzo 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 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.

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. 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.

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 giudiziari 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 giudiziari 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 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 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 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;

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

comunicerà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato,

ove quello precedente avesse perso di 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 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.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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;

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 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 forfetaria 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

quota 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

costituirle 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 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.

28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine,

una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore

non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati

nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le

specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e

CDU.

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti,

eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato

quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con

l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi

necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni

circa i valori commerciali di beni similari, effettuato il sopralluogo in data 8

febbraio 2018, espone la presente relazione.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

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 e del metodo del più probabile valore di trasformazione.

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 superficaria dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 05/06/2017 art. 5899

è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di

***** con sede in ***:**

Catasto Fabbricati del comune di FAENZA (RA), beni intestati a:

*** proprietario per la quota di 1/1

Sez. Unica, Foglio 134,

- Particella 144, sub 20, categoria D/6, piano T, Via Reda 109, R.C.

€2.704,40.

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati, a parere dello scrivente, appare opportuna e ragionevole la vendita in **lotto unico**.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di unità immobiliare adibita a impianto sportivo costituito da:

- edificio in muratura con spogliatoi (n.2) dotati di docce, lavabo e WC, locale bar con antibagno e n.2 wc; tettoia tamponata con infisso in alluminio;
- n.2 campi da calcetto;
- n.1 campo da racchettoni;
- corte esclusiva di circa 2.700 mq

il tutto ubicato in Fenza, via Reda n.109.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** con sede in Faenza proprietario per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di FAENZA Sez. Unica, Foglio 134:

- Particella 144, Sub. 20, Cat. D/6, rendita Euro 2704.40, Via Reda 109, Piano T.

L'area su cui insiste la particella 134 che ricomprende anche altri fabbricati con le relative aree di sedime e di pertinenza, oltre al sub.20 oggetto di esecuzione, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, al Foglio 134, Particella 144 Ente Urbano di mq. 5.720. L'area di sedime di cui al sub. 20, misurata sull'elaborato planimetrico è di circa 4.960 mq

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare è in confine con beni ***, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

C.F. ***, proprietario per la quota di 1/1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Come si evince dall'atto di provenienza, *“La parte acquirente [attualmente parte eseguita] si dichiara edotta della servitù di cui al più volte citato atto*

autenticato per *** in data ***, Repertorio n. ***, registrato a Faenza (RA)

il ***, n. ***, Serie I T, e trascritto a Ravenna il *** all'art. ***, e

precisamente della servitù di passaggio pedonale e carrabile limitatamente

ad una profondità di metri 3 (tre) e ad una lunghezza di circa metri 27 (venti

sette) lungo il tracciato evidenziato in colore giallo nell'elaborato

planimetrico già allegato sotto la lettera "A" al più volte citato atto

autenticato per Notaio Paolo Castellari in data 20 gennaio 2003, Repertorio

n. *** costituita su porzione delle corti identificate con i subalterni 2 e 18,

ed in prossimità dell'accesso alla Via Reda a favore della proprietà ***

(subalterni 14, 15, 16 e 17). La parte acquirente si dichiara inoltre edotta

che la ripartizione delle spese di manutenzione relative all'esercizio di tale

servitù è la seguente: a) quelle di ordinaria amministrazione:

- ***: 25% (venti cinque percento);

- ***: 25% (venti cinque percento);

- ***: 50% (cinquanta per cento);

b) quelle di straordinaria amministrazione saranno ripartite come segue:

- ***: 50% (cinquanta percento);

- ***: 50% (cinquanta percento).”

Per una migliore lettura si riporta in allegati l'elaborato planimetrico vigente

all'epoca della compravendita (Allegato E/1). Con elaborato planimetrico

successivo sono stati individuati accessi direttamente sulla strada per i

subalterni serviti e quindi la servitù di passaggio non avrebbe più ragione

d'essere, tuttavia non è stato possibile verificare se ad oggi la servitù sia

ancora vigente.

Inoltre sempre dall'atto di provenienza il sub. 2 “bene comune non censibile

(area scoperta) [...] diviene proporzionalmente comune ai beni *** (Sub 6 e 7) e ***, oggetto del presente atto”

* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Faenza e presso l’Agenzia del Territorio non risultano gravami sull’attitudine edificatoria del lotto se non quelli imposti dal RUE (come riportato nel seguito). L’area di sedime dell’impianto sportivo ricade parzialmente fra le aree di rispetto fluviale (fiume Lamone) di cui al D.Lgs 42/2004 come si evince anche dalle Tavole dei Vincoli allegate al RUE (Tav. A.14).

I beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

Dall’atto di provenienza si evince che il bene è sottoposto altresì ai vincoli previsti dall’atto unilaterale d’obbligo per Notaio *** di Faenza in data ***, Rep. n.***, registrato a Faenza e trascritto a Ravenna in data *** art. ***; tale atto si riporta in allegati (Allegato L)

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con soci il signori *** e ***; quest’ultima risulta anche amministratrice della società; capitale sociale dichiarato €10.000,00.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Come evidenziato dalla certificazione notarile rilasciata dalla Dott.ssa Maria Carmela Ressa di Padova del 19/06/2017, già in atti, l’immobile oggetto di

esecuzione pervenne alla società esecutata dai signori *** nato a Faenza il

*** (bene personale per 8/14 e in regime di comunione legale dei beni per

3/14) e *** (per 3/14 in regime di comunione legale dei beni) per atto di

compravendita autenticato dal *** n.*** di Rep. del ***, trascritto a

Ravenna in data *** art. ***.

I Signori *** e *** acquistarono i complessivi 6/14 del compendio

immobiliare da cui derivò l'immobile oggetto di stima dai signori ***, nata a

Faenza il ***, *** nata a Faenza il ***, *** nato a Faenza il ***, *** nato a

Faenza ***, *** nata a Faenza il ***, *** nata a Faenza il *** con atto di

compravendita a Rogito Notaio *** n.*** di Rep del *** trascritto a

Ravenna il *** art ***.

Ai suddetti *** il compendio immobiliare pervenne per successione

legittima in morte di *** nato a Faenza il *** ed ivi deceduto il ***

(denuncia di successione trascritta a Ravenna in data *** art.***).

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla Relazione Notarile in atti della Dott.ssa Maria Carmela Ressa

di Padova del 19/06/2017; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione

ipotecaria in data 1/3/2018, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o

trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione

per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Faenza sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) Concessione e autorizzazione in sanatoria Legge 28/2/1985

n.* P.G. *** del ***** per costruzione ricovero attrezzi e successivo ampliamento (difformità lic. Edilizia n.***, modifica alle aperture e art.15 L.47/85) intestata a ***;

2) Concessione per attività di Trasformazioni Urbanistiche ed

Edilizie n.* P.G.*** del ***** per realizzazione di n.4 campi da tennis e ristrutturazione di servizi da adibirsi a spogliatoi intestata a ***;

3) Concessione per attività di Trasformazioni Urbanistiche ed

Edilizie n.* P.G.*** del ***** per variante in c.o. per modifiche interne ed esterne agli spogliatoi intestata a ***;

4) Concessione per attività di Trasformazioni Urbanistiche ed

Edilizie Prot. Ed. n.* del ***; Conc. n.*** del ***** per copertura ad uso temporaneo di campo da tennis in erba sintetica intestata a *** (presidente circolo tennis “***”);

5) Denuncia di inizio attività P.G.* del ***** per manutenzione

straordinaria intestata a *** e successivamente volturata a ***; si segnala che a seguito di richiesta di integrazioni rimasta inevasa la DIA ha perso di efficacia.

6) Denuncia di inizio attività del * SUAP n.*** Prot Edilizia**

*** per lavori di installazione temporanea di n.3 palloni pressostatici a copertura di campi per attività sportiva intestata a

L'immobile, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli

elaborati grafici relativi alle pratiche 5) e 6) di cui all'elenco precedente.

Tuttavia la pratica di cui al n.5 ha perso di efficacia, non essendo stata

integrata nei termini previsti dalla normativa vigente all'epoca, e pertanto le

opere, pur conformi agli elaborati grafici, risultano realizzate senza titolo.

Pertanto l'ampliamento del locale bar/spogliatoi, realizzato con una tettoia

tamponata con infissi in alluminio risulta realizzato senza titolo; inoltre il

volume delimitato dalla tettoia risulta diviso in due parti con la realizzazione

di un tramezzo mai rappresentato su alcun elaborato.

La disposizione dei campi è conforme all'elaborato della pratica 6) di cui al

precedente elenco, tuttavia per questa pratica non risulta depositata presso il

Comune la comunicazione di fine lavori (termine ultimo 18/10/2013) con

allegato il previsto certificato di collaudo attestante la conformità al progetto;

né risulta rilasciato Certificato di Prevenzione Incendi.

E' altresì presente una tettoia/pergolato in legno, rappresentata nella pratica

di cui al punto 6) dell'allegato precedente realizzato senza titolo a ridosso

dell'edificio di cui al sub.16 che ospita i generatori di calore (riscaldamento

e acqua calda) a servizio del corpo bar/spogliatoi; tale manufatto non è citato

nella relazione tecnica né è rappresentato nelle pratiche precedenti pertanto è

da intendersi realizzato senza titolo.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche lo scrivente ritiene necessaria

per la regolarizzazione dell'immobile la presentazione di SCIA in sanatoria

previa acquisizione di "Accertamento di compatibilità paesaggistica" (Art.

167 D.Lgs. 42/2004), nonché di autorizzazione sismica in sanatoria per la

realizzazione della pensilina in fregio agli spogliatoi. Si stimano €5.000 oltre

IVA per spese tecniche e €4.000 per sanzioni; di tali importi, che dovranno

essere svolte a cura e onere dell'aggiudicatario, si terrà conto nella stima.

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le

condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n.380 e della L.47/85 e

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è individuato dal R.U.E. del

comune di Faenza quale :

- Area Rurale sottoposta a Scheda progetto Art.17.4 (Scheda progetto R.18)
- Area ricadente, in parte, all'interno di zona di rispetto fluviale; Tavola dei vincoli (D.Lgs. 42/04)
- Area ricadente in parte all'interno di "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale"; Tavola dei vincoli (PTCP provincia di Ravenna Art. 3.19)
- Area ricadente, in parte, all'interno di zona di "tutela delle aste fluviali"; Tavola dei vincoli (RUE Art. 22.3)

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava libero e l'attività di gestione

dei campi sospesa da almeno tre anni.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare adibita a impianto sportivo costituito da:

- edificio in muratura con spogliatoi (n.2) dotati di docce, lavabo e WC, locale bar con antibagno e n.2 wc; tettoia tamponata con infisso in alluminio;
- n.2 campi da calcetto;
- n.1 campo da racchettoni;
- corte esclusiva di circa 2.700 mq

oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni (corte di cui al sub.2 b.c.n.c)

Il bene è ubicato in nella periferia di Faenza (RA), via Reda n.109, in prossimità del fiume Lamone

L'area cortilizia non risulta pavimentata ad eccezione di piccole porzioni in prossimità dei campi con piazzole in cls dotate di muro parafiamma atte ad ospitare i generatori di calore ad aria calda (solo uno presente in loco) per il funzionamento delle coperture pressostatiche (presente una sola membrana di copertura in pessime condizioni, a terra, sul campo da calcetto più lontano dalla strada).

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

I campi da calcetto in erba sintetica (in stato di conservazione scarso) e il campo da racchettone (stato di conservazione scarso) sono delimitati da recinzioni realizzate con pali in acciaio zincato e rete metallica (parzialmente divelta) fino a m. 2 di altezza e soprastante rete in tessuto pressoché

completamente lacera.

Il fabbricato bar/servizi ha struttura in muratura e tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato, solaio di copertura in laterocemento; la tettoia ha struttura con travi e colonne in acciaio e copertura realizzata con pannello sandwich di lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

I campi da calcetto hanno una superficie rispettivamente di 995 mq c.ca e 735 mq c.ca; il campo da racchettone ha una superficie di 365 mq c.ca.

L'edificio destinato a spogliatoi (n.2 con complessive n.8 docce) e bar ha una pianta rettangolare e ha una superficie (al lordo dei muri) di m² 90.30 c.ca oltre a tettoia tamponata con infisso in alluminio di superficie complessiva al lordo del tamponamento pari a 49.50 m² c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

Gli ultimi lavori autorizzati con la modifica dei campi e la copertura temporanea degli stessi risale al 2010, tuttavia l'attività risulta di fatto cessata da almeno quattro anni. Attualmente l'intero complesso versa in stato di abbandono; le macchine soffianti per le coperture pressostatiche sono state rimosse, le pavimentazioni dei campi non sono state mantenute né protette, le recinzioni e la vegetazione sono prive di manutenzione da tempo.

Lo stato di conservazione dei campi è scarso.

L'edificio bar/spogliatoi risulta privo di manutenzione dalla sospensione dell'attività, così come gli impianti elettrico e di produzione di calore.

Lo stato di conservazione dell'edificio bar/spogliatoi è insufficiente.

Di seguito le caratteristiche dell'edificio bar/spogliatoi

FINITURE

Pareti interne: tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati; tramezzo in cartongesso nella tettoia.

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo; tamponamento della veranda con infisso in alluminio a vetro singolo.

Infissi interni: porte interne in alluminio.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti.

Impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento con ventilconvettori.

Impianto idrico/sanitario: generatore di calore con accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria; nelle planimetrie è rappresentato un bombolone GPL interrato in prossimità dello stesso.

Impianto elettrico: completo, sottotraccia; esterno nella tettoia; è presente impianto di illuminazione dei campi realizzato con proiettori montati su pali in acciaio zincato.

Con riferimento agli impianti elettrico e termoidraulico non è stato possibile reperirne le dichiarazioni di conformità, né verificarne il funzionamento.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'edificio bar/spogliatoi, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Bar/spogliatoi	ca. mq	90.30
----------------	--------	-------

Tettoia tamponata 49.50 mq 50%	ca. mq	24.75
--------------------------------	--------	-------

Totale superficie commerciale edificio	ca. mq	115.05
---	---------------	---------------

Totale area di sedime al netto di quella occupata

dall'edificio bar/spogliatoi	ca. mq	4820.00
-------------------------------------	---------------	----------------

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, *in condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:*

Con riferimento all'edificio bar/spogliatoio

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€m ²	1.100,00
--	-----------------	----------

• Deprezzamento per stato d'uso	60%	€m ²	<u>-660,00</u>
---------------------------------	-----	-----------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€m ²	440,00
--------------------------------------	-----------------	--------

• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€m ²	<u>-44,00</u>
---	-----	-----------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€m ²	396,00
----------------------------------	-----------------	--------

Con riferimento all'area di sedime, visto lo scarso stato di conservazione dei

campi da gioco e delle attrezzature presenti si stima il valore unitario

dell'area come il doppio del Valore Agricolo Medio per l'anno 2017 relativo

al terreno seminativo:

Regione agraria n.4 2* €mq 3.33 €m² 6,66

• Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 10% €m² -0,67

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €m² 5,99

* * *

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€m² 396,00 x m² 115,05 + €m² 5,99 x m² 4.820,00 - 5.000 * 1,22 - 5.000 = €3.331,60

Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. €63.000,00 (euro

sessantatremila/00).

RIEPILOGO

LOTTO UNICO	Valore di mercato dell'	
Piena proprietà di unità immobiliare	immobile nello stato di fatto	
adibita a impianto sportivo costituito	e di diritto in cui si trova sito	
da edificio in muratura con spogliatoi	a Faenza (RA) , via Reda	
(n.2) dotati di docce, lavabo e WC,	109 distinto al catasto	
locale bar con antibagno e n.2 wc;	fabbricati del comune di	
tettoia tamponata con infisso in	Faenza, RA Fg.134 Part. 144	
alluminio; n.2 campi da calcetto; n.1	Sub.20	
campo da racchettoni; corte esclusiva		
di circa 2.700 mq oltre a proporzionali		
diritti di comproprietà sulle parti		

comuni (corte di cui al sub.2 b.c.n.c)

€63.000,00

* * *

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

Con Osservanza

Ravenna 07/03/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

*(firmato digitalmente)***Allegati:**

A. /1 Documentazione fotografica

B. Visura Catasto Terreni

C. Visure Catasto Fabbricati

D. Estratto di mappa

E. Elaborato planimetrico

E. /1 Elaborato planimetrico all'epoca della compravendita

F. Planimetria catastale

G. /1 Documentazione Amministrativa;

H. Atto d'obbligo

I. Estratto documenti di RUE

J. Planimetria difformità urbanistiche

K. Visura camerale

L. Ispezioni ipotecarie

M. Atto di provenienza

