

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE N. 163/2022 R.G.E.**

PROMOSSA DA

CONTRO

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

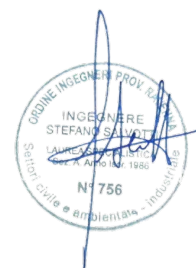
**ING. STEFANO SALVOTTI**

Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/400044

Fax. 0544/400112

Ravenna, 11/08/2023



**TRIBUNALE CIVILE DI  
RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT. GILOTTA PAOLO**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 163/2022 R.G.E.**

Promosso da:

(avv.to            )

contro

ESECUTATO:

\* \* \*

**UDIENZA DEL 08/11/22 - ORE 10,50**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 24/04/2023 nominava lo scrivente Ing. Stefano Salvotti, con studio a Ravenna in Via Medulino, 7, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 24/04/2023 conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti integrati con il foglio di raccomandazioni relative allo svolgimento dell'incarico:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

**Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

**Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto

*derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

***In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.***

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”*

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o

le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed

abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

\* \* \*

### **PREMESSA**

In data 31/05/2023, accompagnato dalla D.ssa Patrizia Orsini, nominato custode dal Tribunale di Ravenna, il sottoscritto prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava i dovuti accertamenti e misurazioni.

Precedentemente il sottoscritto aveva preso i necessari contatti con gli Uffici tecnici del Comune di Faenza e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) ed in conseguenza delle azioni enunciate espone quanto segue.

### **PRELIMINARMENTE**

In primo luogo il sottoscritto CTU ha verificato che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che si allega alla presente.

Tale certificazione risale, per l'immobile al foglio 115, ad atto di acquisto derivativo (29/12/93) antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile ed il

terreno al foglio 116 risale ad atto di acquisto derivativo (26/07/11) non antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (28/11/2022).

Si conferma inoltre che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile.

È stato recepito dal sottoscritto il certificato di stato civile dell'esecutato dal quale risulta aver contratto matrimonio in data 13/09/1992 a Imola Atto n. 151 parte 2 serie A – Anno 1992.

### QUESITO n.1

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così distinti:

#### **Lotto n. 1 – Via Augusto Righi n. 51 Faenza**

- Immobile sito in Comune di Faenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 115 particella 123 sub 11, PT, Categoria C/1, cl. 5, cons. 18mq, Rendita Catastale € 260,29 – Via Augusto Righi n. 51 a Faenza sub 12, PT-1, Categoria C/2, cl 4, cons. 72mq, Rendita € 133,87.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 115, Part. 123 ente urbano di 718mq.

L'immobile confina con:

- Part.122 - sub 3 -11 – 12 e 14 – ragioni – per 1/2 e ragioni per 1/2;
- Part.157 - sub 1 – ragioni – per 1/1;
- Part.122 – sub 20 – 21 e 22 – ragioni – per 1/1;
- Part.122 – sub 15 e 19 – ragioni – per 1/1;
- Part.122 – sub 10 – ragioni – per 1/1.

#### **Lotto n.2 – Via Marcello Malpighi n. 159/161/163/165/171/173 - Faenza**

- Immobile sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 116 particella 612 sub 2, 3, 4, 5, 6, PT, Categoria F/3 – Via Marcello Malpighi n.159-175 – Faenza (RA);
- Immobile sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 116 particella 612 sub 7, 8, P-1, Categoria F/3 – Via Marcello Malpighi n.171 – Faenza (RA);



- Immobile sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 116 particella 612 sub 9, PT-1, BCNC – Via Marcello Malpighi n. 171 – Faenza (RA).

L'immobile confina con:

- Part. 612 - Sub 1 – ragioni – per 1/2 e ragioni – per 1/2;
- Particella 613 – ragioni – C.F. per 1/1.

### **Lotto 3 - Via Marcello Malpighi – Faenza**

- Terreno sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 116 particella 615, qualità seminativo arborato, Consistenza HA 0.01.73 – R.D. € 2,04 – R.A. € 1.52.

Il terreno confina con:

- Part. 1864 – ragioni – C.F. per 1/1;
- Part. 1865 – ragioni – C.F. per 1/1.

## **QUESITO n.2**

### **Lotto n. 1 – Via Augusto Righi n. 51 - Faenza**

Capannone di circa 345mq adibito in parte a commercio all'ingrosso ed in parte a deposito, con piccolo ufficio completo di servizi igienici di circa 25mq e soppalco di 20mq.

L'altezza massima dell'immobile raggiunge i 7m; sono presenti inferriate alle finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico; l'ufficio e i servizi sono dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

I pavimenti sono in ceramica nel capannone e klinker nei servizi, asfalto nell'area esterna.

Completa la proprietà una corte carrabile recintata sui due lati confinanti con altre proprietà.

Lo stato dell'immobile risulta buono.

### **Lotto n.2 – Via Marcello Malpighi n. 159/161/163/165/171/173- Faenza**

Porzione di plesso prefabbricato in parte allo stato grezzo ed in parte utilizzato come locali ludici oltre a locali uso ufficio posti al primo piano accessibili da scale in c.a. rivestite.

I locali posti al piano terra risultano non utilizzati da tempo ed inoltre gli impianti e gli arredi in essere risultano vandalizzati e privi degli elementi di maggior valore economico.

Parte di locali siti al piano terra inoltre risultano allo stato grezzo privi di ogni impiantistica.

Viceversa i locali posti al primo piano risultano sufficientemente completi ed idonei all'utilizzo quali uffici.

Tramite porta a vetri si accede alla copertura piana.

I pavimenti sono in ceramica ovunque e gli infissi in pvc con doppi vetri.

È stato inoltre predisposto un vano per accogliere un eventuale ascensore interno.

Tutto il fabbricato si trova in stato di abbandono.

Il sottoscritto dichiara che la vendita di entrambi gli immobili non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di una cessione da parte di un soggetto privato.

### **Lotto n. 3 - Terreno Via Marcello Malpighi – Faenza**

- Terreno sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 116 particella 615, qualità seminativo arborato, Consistenza HA 0.01.73 – R.D. € 2,04 – R.A. € 1.52.

Tale porzione risulta essere una strada di accesso alla corte retrostante ed a servizio dei terreni limitrofi.

Risulta asfaltata ed agibile.

### **QUESITO n.3**

Entrambe le costruzioni sono state edificate dopo il 01/09/1967.

### **QUESITO n.4**

### **Lotto n. 1 – Via Augusto Righi n. 51 - Faenza**

Il fabbricato è stato edificato in virtù della licenza edilizia n.604 del 19/09/1969.

Del fabbricato in questione si è riusciti a reperire la pratica autorizzativa n. 115 del 18/04/1994 PG n. 74 in cui si autorizzava un cambio di destinazione d'uso da officina meccanica a commercio all'ingrosso.

### **Lotto n.2 – Via Marcello Malpighi n. 159/161/163/165/171/173 – Faenza**

Il fabbricato è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 29 del 14/02/2003 PG 972

del 12/08/2002.

DIA per variante n. 98/07 del 06/02/2007

DIA per variante per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera n. 96/07 del 16/02/2009.

Certificato di collaudo statico Prot. 0024165 del 15/06/2010

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate con Concessione Edilizia n. 556 del 31/12/2002 PG 721 del 13/06/2002 e successiva DIA in variante n. 637 del 22/06/2006

Sono presenti numerose difformità urbanistiche dovute a modifiche interne sia al piano terra che al primo piano.

La posizione catastale riporta una struttura ancora in fase di costruzione e sarà da aggiornare una volta terminate le lavorazioni.

Con DIA PG 896 del 14/09/2007 è stata sostituita la copertura ed installato impianto fotovoltaico.

#### **QUESITO n.5**

Si allega i Certificato di Destinazione Urbanistica relativa al terreno per il Lotto n. 3.

#### **QUESITO n.6**

##### **Lotto n. 1 – Via Augusto Righi n. 51 Faenza**

Immobile sito nel in Comune di Faenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 115 particella 123 sub 11, PT, Categoria C/1, cl. 5, cons. 18mq, Rendita € 260,29 – Via Augusto Righi n. 51 a Faenza e sub 12, PT-1, Categoria C/2, cl 4, cons. 72mq, Rendita € 133,87 – Via Augusto Righi n.51 a Faenza, ed al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 115, Part. 123.

##### **Lotto n.2 – Via Marcello Malpighi n. 159/161/163/165/171/173 - Faenza**

- Immobile sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 116 particella 612 sub 2, 3, 4, 5, 6, PT, Categoria F/3 – Via Marcello Malpighi n.159-175 – Faenza (RA);
- Immobile sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 116 particella 612 sub 7, 8, P-1, Categoria F/3 – Via Marcello Malpighi n.171 –

Faenza (RA);

- Immobile sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 116 particella 612 sub 9, PT-1, BCNC – Via Marcello Malpighi n. 167 – Faenza (RA).

Non risulta possibile iscrivere le unità al Catasto Urbano non essendo terminati i lavori.

### **Lotto n. 3 - Terreno Via Marcello Malpighi – Faenza**

- Terreno sito in Comune di Faenza (RA) censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al foglio 116 particella 615, qualità seminativo arborato, Consistenza HA 0.01.73 – R.D. € 2,04 – R.A. € 1.52.

### **QUESITO n.7**

Alla data del pignoramento, l'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta da:

#### **Lotto n. 1 – Via Augusto Righi n. 51 Faenza**

nato a Faenza il 27/11/1952 – C.F. con atto di compravendita del notaio Dott. Giovanni De Pasquale in Faenza del 29/12/1993, Repertorio n. 100587 Matrice n. 6060, Registrato a Ravenna in data 18/01/1994 al n. 154 e trascritto a Ravenna il 26/01/1994.

#### **Lotto n.2 – Via Marcello Malpighi n.173-175 – Faenza**

– con sede in Via Palazzo Vecchio n. 9 a Faenza – P.IVA con atto di compravendita del notaio Dott. Paolo Castellari in Faenza del 26/07/2011, Repertorio n. 44.040, Raccolta n. 6.238, trascritto il 28/07/2011 ai nn. 14421/8975.

#### **Lotto n. 3 – Terreno Via Marcello Malpighi – Faenza**

– con sede in Via Palazzo Vecchio n. 9 a Faenza – P.IVA con atto di compravendita del notaio Dott. Paolo Castellari in Faenza del 26/07/2011, Repertorio n. 44.040, Raccolta n. 6.238, trascritto il 28/07/2011 ai nn. 14421/8975.

Alla data del pignoramento il Lotto n. 3 risulta in comproprietà con – C.F.  
– per 671/1000; – C.F. per 685/20000; – C.F.

per 685/20000 e

– C.F.

per 2605/10000.

Si precisa che la quota dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura trattandosi di terreno uso strada di accesso.

### **QUESITO n.8**

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono attuali gli atti pregiudizievoli e le note di iscrizione gravanti sui beni in oggetto; alla data della certificazione notarile del 02/01/2023 (allegato) predisposto dal notaio Giulia Barbagallo e precisamente:

- ISCRIZIONE NN. 14422/2876 del 28/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/07/20 Il Numero di repertorio 44041/6239 Notaio CASTELLARI PAOLO Sede FAENZA(RA)

A favore di BANCA DI ROMAGNA S.P.A. Sede FAENZA (RA) Codice fiscale 01323600393 (Domicilio ipotecario eletto FAENZA (RA), CORSO GARIBALDI N. 1),contro Nato il 05/05/1961 a FAENZA (RA) Codice fiscale capitale

€ 1.000.000,00 Totale € 1.500.000,00 Durata 15 anni

Grava su Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 11 Particella 123 Sub. 12, Faenza Foglio 116 Particella 612 Sub. 2, Particella 612 Sub. 3 Particella 612 Sub. 4, Particella 612 Sub. 5, Particella 612 Sub. 6, Particella 612 Sub. 7, Particella 612 Sub. 8, Particella 612 Sub. 9, Faenza Foglio 116 Particella 615

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12010/1849 DEL 27/07/2012 derivante da riduzione di somma del 23/07/2012 Notaio CASTELLARI PAOLO Sede FAENZA (RA) Numero di repertorio 44878/6839 - Riduzione di somma dovuta da€ 1.000.000,00 a E 955.500,00

- ISCRIZIONE NN. 10660/1704 del 15/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2015 Numero di repertorio 978/2015 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di MASI MIRANDA Nata il 25/03/1965 a MASSA LOMBARDA (RA) Codice fiscale MSAMND65C65F029P (Domicilio ipotecario eletto VIA CANGIA N. 5 FAENZA

(RA), contro Nato il 05/05/1961 a FAENZA (RA) Codice fiscale capitale € 9.135,97 Totale € 20.000,00

Grava su Faenza Foglio 108 Particella 26 Sub. 7, Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 12 Particella 123 Sub. 11, Faenza Foglio 16 Particella 612 Sub. 2 Particella 612 Sub. 3, Particella 612 Sub. 4, Particella 612 Sub. 5, Particella 612 Sub. 6, Particella 612 Sub. 7, Particella 612 Sub. 8, Faenza Foglio 108 Particella 265, Faenza Foglio 108 Particella 26 Sub. 8, Particella 26 Sub. 9, Particella 26 Sub. 11, Particella 26 Sub. 12, Particella 26 Sub. 13 Particella 26 Sub. 14, Faenza Foglio 195 Particella 219 Sub. 1, Particella 219 Sub. 2, Particella 219 Sub. 3, Particella 219, Sub. 4, Particella 219 Sub. 5, Particella 219 Sub. 6, Faenza Foglio 215 Particella 22 Sub. 1, Particella 22 Sub. 2, Faenza Foglio 195 Particella 148, Faenza Foglio 215 Particella 23, Faenza Foglio 116 Particella 615, Faenza Foglio 103 Particella 250 Sub. 15 Particella 250 Sub. 13

- ISCRIZIONE NN. 5708/970 del 13/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 31/03/2016 Numero di repertorio 317/2016 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di PEZZI DAVIDE Nato il 03/07/1964 a FAENZA (RA) Codice fiscale PZZDVD64L03D458D (Domicilio ipotecario eletto FAENZA, CORSO MATTEOTTI 10), contro Nato il 05/05/1961 a FAENZA (RA) Codice fiscale capitale € 10.461,33 Totale € 20.000,00

Grava su Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 12, Particella 123 Sub. 11, Faenza Foglio 116 Particella 612 Sub. 2, Particella 612 Sub. 3, Particella 612 Sub. 4, Particella 612 Sub. 5, Particella 612 Sub. 6, Particella 612 Sub. 7, Particella 612 Sub. 8, Faenza Foglio 108 Particella 265, Faenza Foglio 195 Particella 219 Sub. 1, Particella 219 Sub. 3 Particella 219 Sub.4, Particella 219 Sub. 5, Particella 219 Sub. 6, Particella 219 Sub. 2, Faenza Foglio 215 Particella 22 Sub. 1, Particella 22 Sub. 2, Faenza Foglio 195 Particella 148, Faenza Foglio 215 Particella 23, Faenza Foglio 103 Particella 250 Sub. 13, Particella 250 Sub. 15, Faenza Foglio 116 Particella 615

- ISCRIZIONE NN. 6921/1284 del 28/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO REGOLAMENTAZIONE MANTENIMENTO FIGLI

MINORI del 28/12/2015 Numero di repertorio 6340 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA  
Sede RAVENNA

A favore di VOLCOVA LIUDMILA Nata il 01/03/1982 in MOLDAVIA Codice fiscale VLCLML82C41ZI40W (Domicilio ipotecario eletto VIA MATTARELLO 18), contro Nato il 05/05/1961 a FAENZA (RA) Codice fiscale capitale € 4.500,00 Totale € 4.500,00

Grava su Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 12, Particella 123 Sub. 11, Faenza Foglio 116, Particella 612 Sub. 2, Particella 612 Sub. 3, Particella 612 Sub. 4, Particella 612 Sub. 5, Particella 612 Sub. 6, Particella 612 Sub. 7, Particella 612 Sub. 8, Faenza Foglio 108 Particella 265, Faenza Foglio 195 Particella 219 Sub.1, Particella 219 Sub. 3, Particella 219 Sub. 4, Particella 219 Sub. 5, Particella 219 Sub. 6, Particella 219 Sub. 2, Faenza Foglio 215 Particella 22 Sub. 1, Particella 22 Sub. 2, Faenza Foglio 195 Particella 148, Faenza Foglio 215 Particella 23, Faenza Foglio 103 Particella 250 Sub. 13 Particella 250 Sub. 15, Faenza Foglio 116 Particella 615

- ISCRIZIONE NN. 17261/3008 del 02/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO REGOLAMENTAZIONE MANTENIMENTO FIGLIO MINORE del 14/09/2017 Numero di repertorio 5764/2017 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di VOLCOVA LIUDMILA Nata il 01/03/1982 in MOLDAVIA Codice fiscale VLCLML82C41ZI40W (Domicilio ipotecario eletto VIA MATTARELLO 18), contro Nato il 05/05/1961 a FAENZA (RA) Codice fiscale capitale € 4.500,00 Totale € 10.000,00

Grava su Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 12, Particella 123 Sub. 11, Faenza Foglio 116 Particella 612 Sub. 2, Particella 612 Sub. 3, Particella 612 Sub. 4, Particella 612 Sub. 5, Particella 612 Sub. 6, Particella 612 Sub. 7 Particella 612 Sub. 8, Faenza Foglio 108 Particella 265, Faenza Foglio 195 Particella 219 Sub. 1, Particella 219 Sub. 3, Particella 219 Sub. 4 Particella 219 Sub. 5, Particella 219 Sub. 6, Particella 219 Sub. 2, Faenza Foglio 215 Particella 22, Sub. 1, Particella 22 Sub. 2, Faenza Foglio 195 Particella 148, Faenza Foglio 215 Particella 23, Faenza Foglio 103 Particella 250 Sub. 13, Particella 250 Sub. 15, Faenza Foglio 116 Particella 615

- ISCRIZIONE NN. 18828/3389 del 03/09/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 11/11/2019 Numero di repertorio 1184/2019 emesso da TRIBUNALE DI FORLI' Sede FORLI'

A favore di PEZZI DAVIDE Nato il 03/07/1964 a FAENZA (RA) Codice fiscale PZZDVD64L03D458D (Domicilio ipotecario eletto FAENZA, CORSO MATTEOTTI 10), contro Nato il 05/05/1961 a FAENZA (RA) Codice fiscale capitale € 2.500,00 Totale € 7.000,00

Grava su Faenza Foglio 103 Particella 250 Sub. 13 Particella 250 Sub. 15, Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 11, Faenza Foglio 195 Particella 219 Sub. 1, Particella 219 Sub. 2 Particella 219 Sub. 3, Particella 219 Sub. 4, Particella 219 Sub. 5, Particella 219 Sub. 6, Faenza Foglio 215 Particella 22 Sub. 1, Particella 22 Sub. 2, Faenza Foglio 108 Particella 26 Sub. 7, Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 12, Faenza Foglio 108 Particella 26 Sub. 8, Particella 26 Sub. 9 Particella 26, Sub. 11, Particella 26 Sub. 12, Particella 26 Sub. 13, Particella 26 Sub. 14, Faenza Foglio 116 Particella 612 Sub. 2, Particella 612 Sub. 3, Particella 612 Sub. 4, Particella 612 Sub. 5, Particella 612 Sub. 6, Particella 612 Sub. 7, Particella 612 Sub. 8, Faenza Foglio 195 Particella 148, Faenza Foglio 215 Particella 23, Faenza Foglio 108 Particella 265, Faenza Foglio 116 Particella 615.

- TRASCRIZIONE NN. 26192/18122 del 28/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/11/2022 Numero di repertorio 3153 emesso da TRIBUNALE Dr RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di ORTLES 21 S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 12084290969 (Richiedente: ORTLES 21 S.R.L. CODICE FISCALE 120 842 90969 VIA V. BETTELONI, 2 MILANO), contro Nato il 05/05/1961 a FAENZA (RA) Codice fiscale

Grava su Faenza Foglio 115 Particella 123 Sub. 12, Particella 123 Sub. 11, Faenza Foglio 116 Particella 612 Sub. 2, Particella 612 Sub. 3, Particella 612 Sub. 4, Particella 612 Sub. 5, Particella 612 Sub. 6, Particella 612 sub 7, Particella 612 Sub.8, Particella 612 Sub. 9, Faenza Foglio 116 Particella 615.

### **QUESITO n.9**



La superficie commerciale, al lordo delle murature, desunta dalle misurazioni effettuate in loco, è la seguente:

**Lotto n. 1 – Via Augusto Righi n. 51 Faenza**

Part. 123 - Sub 12 e Sub 11

mq 346,70 di superficie ad uso capannone (pari anche alla superficie ragguagliata);

mq 23,03 di superficie ad uso soppalco pari ad una superficie ragguagliata di 5,75mq;

mq 371,30 di superficie cortilizia, pari ad una superficie ragguagliata di 37,10mq;

Il totale della superficie ragguagliata è quindi pari a circa 389,55mq.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie lorda dei vani abitabili, del 50% delle autorimesse, del 25% delle eventuali superfici accessorie non comunicanti con i vani principali, del 30% di eventuali cantine, balconi e sottotetti fino a metri quadri 25 e del 10% della eventuale superficie cortilizia, fino al quintuplo della superficie dei vani principali.

***Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero (1/1).***

Part. 123 – Sub 12 e sub 11

Mq 389,55 x 1.100,00€/mq = € 428.505,00

Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto (1/1) **€ 425.000,00**

**Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 425.000,00**

**Lotto n.2 – Via Marcello Malpighi n.173-175 – Faenza**

Part. 612 - Sub 2

mq 232,00 di superficie ad uso capannone (pari anche alla superficie ragguagliata);

Part. 612 - Sub 3

mq 121,10 di superficie adibita a capannone (pari anche alla superficie ragguagliata);

mq 58,80 di superficie adibita ad area esterna pari alla superficie ragguagliata di

5,88mq;

Totale della superficie ragguagliata è quindi pari a circa 126,98mq.

Part. 612 – sub 4

mq 116,35 di superficie adibita a capannone (pari anche alla superficie ragguagliata);

mq 59,90 di superficie adibita ad area esterna pari alla superficie ragguagliata di 5,99mq;

Totale della superficie ragguagliata è quindi pari a circa 122,34mq.

Part. 612 – sub 5

mq 113,51 di superficie adibita a capannone (pari anche alla superficie ragguagliata);

mq 75,16 di superficie adibita ad area esterna pari alla superficie ragguagliata di 7,51mq;

Totale della superficie ragguagliata è quindi pari a circa 121,02mq.

Part. 612 – sub 6

mq 123,62 di superficie adibita a capannone (pari anche alla superficie ragguagliata);

mq 81,86 di superficie adibita ad area esterna pari alla superficie ragguagliata di 8,18mq;

Totale della superficie ragguagliata è quindi pari a circa 131,80mq.

Part. 612 – sub 7 – sub 8 e sub 9 (indivisibili)

mq 200,00 di superficie adibita a capannone (pari anche alla superficie ragguagliata).

Come descritto precedentemente si sono riscontrate diverse irregolarità urbanistiche.

Il sottoscritto ritiene plausibile regolarizzare tali difformità e completare le opere presentando opportune pratiche edilizie di sanatoria a completamento dei lavori.

Al termine occorrerà inoltre aggiornare la posizione catastale.

Si stimano le spese tecniche per tali incarichi in € 15.000,00 oltre alle sanzioni amministrative stimate in € 500,00.

L'ammontare complessivo è quindi pari a € 15.500,00 che vengono imputate proporzionalmente ai singoli subalterni per una spesa stimata in € 2.600,00 circa cadauno.

**Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero (1/1).**

Part. 612 – Sub 2 – 232,00mq x €/mq 250,00 = € 58.000,00 - € 2.600,00 = € 55.400,00

Part. 612 – Sub 3 – 126,98mq x €/mq 250,00 = € 31.745,00 - € 2.600,00 = € 29.145,00

Part. 612 – Sub 4 – 122,34mq x €/mq 250,00 = € 30.585,00 - € 2.600,00 = € 27.985,00

Part. 612 – Sub 5 - 121,02mq x €/mq 250,00 = € 30.255,00 - € 2.600,00 = € 27.655,00

Part. 612 – Sub 6 - 131,80mq x €/mq 250,00 = € 32.950,00 - € 2.600,00 = € 30.350,00

Part. 612 – Sub 7/Sub 8/Sub 9 –

200,00mq x €/mq 250,00 = € 50.000,00 - € 2.600,00 = € 47.400,00

**Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto (1/1)**

Sub 2 € 55.400,00

Sub 3 € 29.145,00

Sub 4 € 27.985,00

Sub 5 € 27.655,00

Sub 6 € 30.350,00

Sub 7,8 e 9 € 47.400,00

**Valore di mercato del compendio da inserire nel bando**

Sub 2 € 55.000,00

Sub 3 € 29.000,00

Sub 4 € 28.000,00

Sub 5 € 27.500,00

Sub 6 € 30.000,00

Sub 7,8 e 9 € 47.000,00

**Lotto 3 - Terreno Via Marcello Malpighi – Faenza**

Part.615

Tale particella, come precedentemente descritto, risulta essere una strada in comproprietà inalienabile per cui si ritiene che il valore sia nullo.

**QUESITO n.10**

Per gli immobili oggetto di pignoramento si ritiene possibile effettuare una vendita in lotti come peraltro già indicato.

**QUESITO n.11**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

**QUESITO n.12**

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa degli immobili.

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

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata all'esecutato 30 giorni prima dell'udienza del 08/11/2023.

Ravenna, 11/08/2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
Ing. Stefano Salvotti



Allegati:

1. Visure catastali, visure storiche e planimetrie;
2. Documentazione fotografica;

- 3 Certificazione notarile;
- 4 Atti di provenienza;
- 5 Pratiche autorizzative;
- 6 Verbale di conferimento di incarico;
- 7 Pianta rilievi stato di fatto Lotto 1;
- 8 Certificato di stato civile del Sig. \_\_\_\_\_;
- 9 Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Faenza Lotto 3