

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N. 127/2023
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 17/07/2024</u>
	POLO S.P.A.	<u>Ore 09:50</u>
	(Avv. Roberto Varotto)	
	contro	
	MARGA ARTOR	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 08/02/2024	
	nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Ing. LUCA	
	MAZZAVILLANI, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale	
	accettava l'incarico e depositava in Cancelleria il giuramento in data	
	12/02/2024. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore	
	l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione</i>	
	<i>ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della</i>	
	<i>completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo</i>	
	<i>comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al</i>	
	<i>giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve</i>	
	<i>precisare:</i>	
	<ul style="list-style-type: none">● <i>se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati</i>	
	<i>della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti</i>	



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 specifichi 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

anteriore 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



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 simili, effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode in data 07/02/2024 e successivamente per visionare il garage in data 06/05/2024 (non accessibile durante il primo sopralluogo), espone la presente relazione.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

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



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 superficiaria dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 30/11/2023 al n.22615 reg. gen. e al n. 16504 reg. part. sono stati pignorati a favore di **POLO S.R.L.** i seguenti diritti immobiliari:

- **proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni** di unità immobiliare sita in Massa Lombarda (RA), identificata al **Catasto Fabbricati del comune di Massa Lombarda, foglio 33, part. 703, sub 1**, categoria C/6, via Giuseppe Di Vittorio, Piano T;
- **proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni** di unità immobiliare sita in Massa Lombarda (RA), identificata al **Catasto Fabbricati del comune di Massa Lombarda, foglio 33, part. 703, sub 3**, categoria A/3, via Giuseppe Di Vittorio, Piano 1

* * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati appare opportuna la vendita della quota di proprietà sottoposta a procedura esecutiva in unico lotto.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ di appartamento posto al piano primo di edificio



a due piani, costituito da: ingresso, pranzo, cucinotto, n.2 camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno oltre a balcone; al piano terra è presente garage posto sul lato ovest con accesso da corte comune costituita dalle particelle 703 (sulla quale sorge l'immobile) e 1377. L'appartamento è raggiungibile tramite scala comune ad altro appartamento posto al piano primo (non oggetto della presente procedura); al piano terra è presente u.i. con destinazione artigianale (non oggetto della presente procedura).

Il tutto ubicato in Massa Lombarda (RA), via Giuseppe Di Vittorio n.29.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

MARGA ANILA proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

MARGA ARTOR proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Catasto Fabbricati del Comune di MASSA LOMBARDA Sez. Unica, Foglio 33:

- Particella 703, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 9 m², Sup. 11 m², rendita Euro 25,56, Via Giuseppe di Vittorio, Piano T;
- Particella 703, Sub. 3, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. tot. 75 m², Sup. tot. escl. aree scoperte 73 m², rendita Euro 440,28, Via Giuseppe Di Vittorio P1.

L'area su cui insiste l'edificio di cui l'u.i. fa parte è distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda, al Foglio 33, Particella 703, Ente Urbano di mq. 440; è parte del compendio, quale parte comune, anche l'area



individuata al Fg.33, Part. 1377, Ente Urbano di mq. 218 (si veda paragrafo

“*ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ*”).

* * *

CONFINI

L'appartamento è in confine con beni Martini, muri perimetrali esterni, beni

comuni condominiali, salvo altri. Il garage è in confine con beni Martini,

muri perimetrali esterni, beni comuni condominiali, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

- **MARGA ANILA** nata a Durres (Durazzo-Albania) il 31/12/1979

C.F. MRGNLA79T71Z100K, proprietaria per la quota di 1/2 in

regime di separazione dei beni

- **MARGA ARTOR** nato a Durres (Durazzo-Albania) il 05/04/1971

C.F. MRGRTR71D05Z100G, proprietario per la quota di 1/2 in

regime di separazione dei beni.

Si evidenzia come nell'atto di provenienza a rogito Notaio Fabrizio Ferrante

in Imola Rep.28283/2472 del 20/11/2006, registrato a Ravenna il 30/11/2006

al n.2861 serie 1T e ivi trascritto il 07/12/2006 art.19417, sia riportato come i

gli acquirenti “accettano ed acquistano in comunione ordinaria pro-indiviso

ed in quote uguali per la quota di 1/2 ciascuno [...]” e quindi, di fatto, in

regime di separazione dei beni.

* * *

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

L'atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Ferrante in Imola Rep.28283/2472 del 20/11/2006, registrato a Ravenna il 30/11/2006 al n.2861 serie 1T e ivi trascritto il 07/12/2006 art.19417, reca le seguenti indicazioni: *“Nella presente vendita, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, il tutto in regione di 375/1000, ivi compresa la comproprietà dell'area di pertinenza distinta in Catasto terreni al Foglio 33 mappale 703 di mq 440 et 704 di mq 218.”*

Si segnala come la particella 704 di cui sopra, sia ora identificata catastalmente con la particella 1377 per redazione di Tipo Mappale pratica RA0105409 del 18/11/2013; la part. 1377 risulta altresì graffata alla part. 704 sub.6 (e indicata erroneamente come “corte esclusiva” per il sub.6 nella relativa planimetria catastale: ciò confermato oltrechè dall'atto di provenienza in allegati, anche dalla nota di trascrizione dell'atto con il quale Martini Desiderio, che edificò l'immobile, vendette il compendio ora oggetto di esecuzione ai sig.ri Martini Edgardo e Focaccia Ornella con rogito a ministero Notaio Vincenzo Palmieri in Lugo del 12/12/1985 Rep. 18836/1066, trascritto a Ravenna il 03/01/1986 art.101).

* * *

CONTRATTI D'AFFITTO

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti d'affitto in corso di validità opponibili alla procedura.



* * *

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Da quanto emerge dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Massa Lombarda, gli esecutati risultano coniugati a Katundi Ri nel comune di Durazzo (Albania) il 21/08/2001; l'estratto dell'atto di matrimonio non riporta nessuna annotazione. In ogni caso l'atto di provenienza a rogito Notaio Fabrizio Ferrante in Imola Rep.28283/2472 del 20/11/2006, registrato a Ravenna il 30/11/2006 al n.2861 serie 1T e ivi trascritto il 07/12/2006 art.19417, indica come gli acquirenti, fra cui l'esecutato, "accettano ed acquistano in comunione ordinaria pro-indiviso ed in quote uguali per la quota di 1/2 ciascuno [...]" e quindi, di fatto, in regime di separazione dei beni.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Per la provenienza al ventennio si rimanda al certificato notarile in atti del 06/12/2023 stilato dal Notaio Gianluigi Maculan in Padova.

Si riporta in allegato l'atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Ferrante in Imola Rep.28283/2472 del 20/11/2006, registrato a Ravenna il 30/11/2006 al n.2861 serie 1T e ivi trascritto il 07/12/2006 art.19417 col



quale l'esecutato e la moglie acquistarono il compendio immobiliare dalla Sig.ra Visentin Elena alla quale era pervenuto dai Sig.ri Martini Edgardo e Focaccia Ornella per scrittura privata del 04/05/2000, autenticata nelle firme dal Notaio Vincenzo Palmieri in Lugo (RA), registrata e trascritta a Ravenna il 9/5/2000 ai n.ri 5049/7547 i signori Paolini Paolo e Ruffilli Milena.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Per l'elenco degli atti pregiudizievoli si rimanda al certificato notarile in atti del 06/12/2023 stilato dal Notaio Gianluigi Maculan in Padova; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria in data 13/06/2024, 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 scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati reperiti i seguenti documenti:

1) **Licenza per esecuzione lavori edili n.29/76 del 12/04/1976**

Prot. 2451 P.E. 31/76 per la costruzione di laboratorio artigianale e casa, rilasciata a Soc. Martini Desiderio;

2) **Dichiarazione di abitabilità Prot. 5605 del 13/06/1980 P.E.**

31/76 relativo fabbricato per uso civile abitazione rilasciata a



Martini Desiderio.

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

depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno di:

a) Realizzazione di tettoia frontistante i garages al piano terra;

b) Diforme altezza delle aperture sui muri esterni: finestre e porte-

finestre di altezza pari a 2,55m diversamente da quanto indicato sugli

elaborati grafici in 2,60 m;

c) modeste variazioni nelle dimensioni dei locali.

Le planimetrie catastali sono conformi a meno della difformità a) già rilevata

al capoverso precedente. Resta da rettificare la comproprietà della particella

1377 a cura e spese dell'aggiudicatario e degli altri comproprietari.

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che la difformità individuata al punto

a) non possa essere sanata pertanto si ritiene debba essere rimossa a cura e

spese dell'aggiudicatario; dei costi per la rimozione e smaltimento della

tettoia, stimati in € 1.000,00+IVA si terrà conto nella successiva stima del

valore dell'immobile.

Le difformità di cui ai punti b) e c) si ritiene ricadano nelle tolleranze

costruttive di cui all'art.19 bis comma 1 ter della L.R. 23/2004 essendo stata

rilasciato certificato di abitabilità previo sopralluogo.

Catastalmente la conformità sarà ripristinata con l'attività di rimozione della

tettoia di cui al punto a) e con la rettifica della comproprietà della part. 1377

per la quale si stimano spese tecniche, pro-quota, pari a € 600+IVA.

Urbanisticamente, alla data della redazione della presente perizia, il bene

oggetto di stima è definito dal R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Bassa

Romagna le seguenti componenti:



- Perimetro del territorio urbanizzato;

- AUC.3 – Ambiti consolidati dei centri maggiori -Art. 4.2.1-Art.

4.2.4;

- Vulnerabilità e sicurezza VS07 Aree potenzialmente interessate da alluvioni fiumi: alluvioni poco frequenti;

- Vulnerabilità e sicurezza VS08 Aree potenzialmente interessate da alluvioni canali: alluvioni poco frequenti;

- Vulnerabilità e sicurezza VS12 - Aree soggette a rischio sismico: III livello;

- Vulnerabilità e sicurezza VS13 – Approfondimento aree III livello 5<IL<=15 (elevato);

- Ambiente e paesaggio AP08: Paoleodossi di modesta rilevanza;

- Aree a rischio archeologico SCT10: Area a medio rischio archeologico.

Alla data del sopralluogo non risultavano procedure amministrative e/o sanzionatorie in atto.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla moglie comproprietaria.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Quota di proprietà pari a 1/2 di appartamento posto al piano primo di edificio a due piani, costituito da: ingresso, pranzo, cucinotto, n.2 camere da letto,



disimpegno, ripostiglio e bagno oltre a balcone; al piano terra è presente

garage posto sul lato ovest con accesso da corte comune costituita dalle

particelle 703 (sulla quale sorge l'immobile) e 1377. L'appartamento è

raggiungibile tramite scala comune ad altro appartamento posto al piano

primo (non oggetto della presente procedura); al piano terra è presente u.i.

con destinazione artigianale (non oggetto della presente procedura).

Il tutto ubicato in Massa Lombarda (RA), via Giuseppe Di Vittorio n.29.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con strutture verticali costituite da

pilastrini su fondazioni a plinto e trave rovescia, orizzontamenti in

laterocemento sostenuti da travi in c.a.; il cornicione con sviluppo verticale

curvo, i balconi e i relativi parapetti sono in c.a.. I tamponamenti sono

realizzati in muratura intonacata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a

puro titolo indicativo, di m² 79,00 al piano primo oltre a balcone (al lordo

dei parapetti) di m² 6,80; il garage al piano terra (al lordo dei muri), a puro

titolo indicativo, è di m² 10,40.

STATO DI CONSERVAZIONE

I beni oggetto del presente lotto sono in uno stato di conservazione discreto.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestre e portefinestre in alluminio con vetrocamera dotate di

tapparelle in PVC e inferriate metalliche a soffietto e/o fisse; il garage a

piano terra è dotato di porta basculante in lamiera;



Infissi interni: porte interne in PVC;

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in legno in tutta l'abitazione ad

eccezione di cucina e bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica;

pavimento del balcone in gres; il pavimento del garage a piano terra è

realizzato in cemento tirato a staggia;

Impianto di riscaldamento: a termosifoni in acciaio con caldaia a gas a

parete ubicata in cucina;

Impianto di raffrescamento: a split (presenti nel soggiorno e nella camera

matrimoniale); la macchina esterna è posizionata a parete lato nord.

Impianto idrico/sanitario: stessa caldaia a gas dell'impianto termico per la

produzione di acqua calda sanitaria; sono presenti box doccia, lavabo, wc e

bidet nei bagni.

Impianto elettrico/tv: completo, sottotraccia.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

SPESE CONDOMINIALI

Non risulta nominato amministratore. L'energia elettrica per la scala comune

è fornita tramite contatore intestato al proprietario dell'appartamento

limitrofo.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento P1	ca. m ²	79,00
-----------------	--------------------	-------

Balcone P1	6,80 m ² 30%	ca. mq	2,04
------------	-------------------------	--------	------

Garage PT	10,40 m ² 50%	ca. mq	5,20
-----------	--------------------------	--------	------



		20 di 23
	Totale superficie commerciale	ca. mq 86,24
	* * *	
	SEPARAZIONE IN NATURA	
	Essendo oggetto della procedura quota indivisa di proprietà pari a 1/2 di	
	appartamento e garage, si segnala che la quota in titolarità dell'esecutato	
	<u>NON risulta suscettibile di separazione in natura.</u>	
	* * *	
	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, <i>in</i>	
	<i>condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,</i>	
	<i>nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così</i>	
	<i>determinato:</i>	
	Valore commerciale immobili abitativi	
	nuovi analoghi	€/m ² 2.000,00
		Esecuzione Immobiliare RGE 127/2023



[illegible]

RIEPILOGO

	LOTTO UNICO			
	Quota di proprietà pari a 1/2 di			
	appartamento posto al piano primo di			
	edificio a due piani, costituito da:			
	ingresso, pranzo, cucinotto, n.2 camere			
	da letto, disimpegno, ripostiglio e			
	bagno oltre a balcone; al piano terra è			
	presente garage posto sul lato ovest	Valore di mercato adeguato e		
	con accesso da corte comune costituita	corretto della quota di proprietà		
	dalle particelle 703 (sulla quale sorge	pari a 1/2 di uu.ii. distinte al		
	l'immobile) e 1377 Ubicazione: Massa	catasto fabbricati del comune di		
	Lombarda (RA), via Giuseppe Di	Massa Lombarda, sez. U, Fg.33		
	Vittorio n.29.	Part. 703 Subb. 1 e 3	€ 43.000,00	

* * *

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 14/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Documentazione fotografica



