
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 139/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

A CUI È RIUNITO IL

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

----- E PER ESSA LA MANDATARIA -----

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO N. 1

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SILVI

via Rampina, 76 – 48121 Ravenna (RA)

Cell. 347.6025197

[Mail consulenze@resitalia.org](mailto:Mail_consulenze@resitalia.org) - [PEC stefano.silvi@ingpec.eu](mailto:PEC_stefano.silvi@ingpec.eu)

Ravenna, 6 dicembre 2024

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

1/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 139/2023 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----

(avv. ----- e avv. -----)

contro

ESECUTATA -----

a cui è riunito il

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2024 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE ----- E PER ESSA LA MANDATARIA -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATA -----

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riunito il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

2/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

* * *

LOTTO N. 1

UFFICIO/STUDIO PRIVATO A PIANO TERRA E N. 2 AUTORIMESSE SITA A MASSA LOMBARDA (RA), VIA CASTELLETTO N. 26, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA) AL FOGLIO 37, PARTICELLA 216, SUB. 6 E PARTICELLA 678,

SUBB. 1 E 2

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 12/02/2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:
 - ----- (CF -----), con sede in ----- (--),
diritto di proprietà per 1/1

sui seguenti beni:

1. Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**,
Particella **216**, Sub. **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **216**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. **16/2024 R.G.E. promosso da**
----- contro -----)

3/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

Classamento: Rendita: **Euro 1.266,61**, Categoria **A/10**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **37**, Particella **216**, Sub. **6**

Indirizzo: VIA CASTELLETTO n. 26 Piano T

Dati di superficie: Totale: **82 m²**; Totale escluse aree scoperte: **82 m²**

2. Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **678**, Sub. **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **678**

Classamento: Rendita: **Euro 33,57**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **10 m²**

Foglio **37**, Particella **678**, Sub. **1**

Indirizzo: VIA CASTELLETTO n. 26 Piano T

Dati di superficie: Totale: **11 m²**

3. Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **678**, Sub. **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **678**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. **16/2024 R.G.E. promosso da**
----- contro -----)

4/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

Classamento: Rendita: **Euro 33,57**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **10 m²**

Foglio **37**, Particella **678**, Sub. **2**

Indirizzo: VIA CASTELLETTO n. 26 Piano T

Dati di superficie: Totale: **11 m²**

Risultano beni comuni alle predette unità:

- **Catasto Terreni**

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**,
Particella **216**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **216**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **332 m²**

- **Catasto Fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**,
Particella **677**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **677**

Indirizzo: VIA CASTELLETTO Piano T

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

- Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **216**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **216**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **332 m²**

- Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **677**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **677**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **67 m²**

- Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **678**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **678**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **84 m²**

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente all'unità Part. 216, Sub. 6: corte comune (Part. 216), ----- (Sub. 7), -----/----- (Part. 676), corte comune (Part. 677), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla verifica.

Relativamente alla particella 678 (contenente i Subb. 1 e 2): varie proprietà (part. 1034), corte comune (Part. 216), -----/----- (Part. 676), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla verifica.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche attraverso i frazionamenti originari e/o le mappe di impianto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un ufficio/studio professionale a piano terra e n. 2 autorimessa in un fabbricato a destinazione plurima (altro ufficio/studio professionale e abitazione), in Comune di Massa Lombarda, località Massa Lombarda, in via Castelletto, n. 26, in zona residenziale, dotata dei servizi del capoluogo, comunque a breve distanza dal

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

7/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

centro e lungo le normali vie di accesso stradali della località.

L'unità, con accesso dalla strada via Castelletto attraverso porzione di corte comune in uso comune ad altra unità è costituita catastalmente: a piano terra da: attesa, n. 2 ripostigli, n. 2 studi, n. 2 WC, disimpegno, sala di sterilizzazione. Sul retro, accessibile attraverso area cortilizia comune (in verità in comproprietà come più approfonditamente descritto in perizia), n. 2 autorimesse in lamiera e area cortilizia in proprietà esclusiva.

Lo stato di conservazione è sufficiente, con caratteristiche e finiture interne da aggiornare secondo i criteri di utilizzo del locale da parte del futuro acquirente. Attualmente l'attività di studio odontoiatrico (precedentemente insediata) non è attiva.

Sussistono alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie e alle planimetrie catastali.

Superficie reale: studio privato circa mq 82, autorimesse circa mq 23, area cortilizia esclusiva circa 61 mq. Superficie commerciale: mq 88,10 per l'unità a ufficio/studio professionale, mq 23 per le autorimesse.

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

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura

- solai presumibilmente in latero cemento
- copertura in falda, con manto di copertura in laterizio
- struttura dell' autorimessa in lamiera
- finiture esterne del fabbricato e dell' unità immobiliare:
 - murature intonacate con tinteggiature di colore chiaro
 - infissi esterni in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC con inferriata in acciaio zincato
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame
 - soglie/bancali in pietra chiaro
 - parapetti dei balconi in metallo zincato
 - pavimentazione esterna: sul fronte in palladiana a esterno in porfido; in altre parte in battuto di cemento
 - recinzioni in metallo zincato e/o in rete metallica plastificata
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate, con finitura lavabile/smalto apparentemente idonea alla destinazione prevista
 - porte interne tamburate
 - pavimentazione prevalentemente in ceramica di diverse tipologie
 - rivestimento in ceramica di diverse tipologie

- bagni con sanitari in ceramica (in un caso accessibile a disabili)
- impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità allegati alla richiesta di agibilità, comunque da verificare e relativamente datate)
- impianto di riscaldamento autonomo (riferito non funzionante) ed elementi di condizionamento (split a parete), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità allegati alla richiesta di agibilità, comunque da verificare e relativamente datate)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è sufficiente/discreto, con caratteristiche e finiture interne modeste, da aggiornare secondo le effettive modalità di fruizione del futuro acquirente
 - il locale aveva, al momento del sopralluogo, attrezzatura propria di uno studio odontoiatrico, non oggetto della presente relazione o del compendio immobiliare
 - l'area cortilizia sul retro è in stato di relativo abbandono e necessita di opere di ripristino e pulizia

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, l'immobile appare essere strumentale per natura e non appare pertanto soggetta ad IVA (salvo eventuali diverse

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)**

10/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

opzioni del cedente); la cessione avviene in ogni caso oltre 5 anni dal termine dei lavori.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 04/03/2004, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 308.727/21.478, trascritto il 09/03/2004 ai nn. 5.978/4.053) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

La parte venditrice con riferimento alla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967, indi sono state rilasciate dal Comune di Massa Lombarda concessione Edilizia n. 5/1985 del 13 febbraio 1985 prot.n. 6762 pratica edilizia n. 51, Concessione in data 18 febbraio 1985 n. 13 prot. n. 6760, Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 263/96 del 12 dicembre 1996 prot. n. 7982 pratica sanatoria n. 760 e D.I.A. Prot. 816 del 2 febbraio 2001 prot. 5/2001, nonché e successiva sanatoria e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni.

sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a seguito di richiesta del 14/02/2024, prot. 11549/2024, e presa visione messa a disposizione in data 09/04/2024, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperi:

- autorizzazione per costruzioni edilizie del 22/06/1956, prot. 3825 del 09/06/1956, prat. 565/1956/AUT/MA per realizzazione di locale sgombero intestata a -----
- autorizzazione per costruzioni edilizie del 31/07/1967, prot. 7736 del 27/07/1967, prat. 69/1967/AUT/MA per realizzazione di recinzione intestata a -----

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

11/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

- autorizzazione per costruzioni edilizie del 02/08/1968, prot. 7745 del 22/07/1968, prat. 93/1968/AUT/MA per modifiche interne e di facciata intestata a -----
 - autorizzazione per costruzioni edilizie del 06/11/1968, prot. 11254 del 15/10/1968, prat. 128/1968/AUT/MA per costruzione prefabbricato uso sgombero intestata a -----
 - concessione edilizia n. 50/1984 del 18/02/1985, prot. 6760 del 30/08/1984, prat. 50/1984/AUT/MA per ristrutturazione con variante interna intestata a ----- e -----
 - concessione edilizia n. 51/1984 del 13/02/1985, prot. 6762 del 30/08/1984, prat. 51/1984/AUT/MA per ristrutturazione con variante interna intestata a -----
- Oggetto di permesso di agibilità n. 40/1987 del 29/10/1987, prot. 5180 (oggetto di ispezioni sanitaria e del tecnico comunale)
- concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 263/1996 del 12/12/1996, prot. 7982, già domanda di condono 1985 del 30/12/1986, prot. 9360, prat. 760/1986/C85/MA per ampliamento di due autorimesse e costruzione di due autorimesse intestata a -----
 - permesso di costruire n. 66/2004 del 26/06/2004, prot. 3649, richiesto in data

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da ----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

12/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

23/10/2003, prot. 6038, prat. 128/2003/AUT/MA per cambio di destinazione d'uso da residenziale a studio professionale medico odontoiatrico intestata a ----- (relativa all'unità oggetto del lotto n. 1)

Oggetto di certificato di conformità edilizia e agibilità n. 09/2007 del 19/03/20077, prot. 2610 (oggetto di sopralluogo del tecnico comunale) e contenente dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico e di messa a terra

- denuncia di inizio attività del 04/07/2005, prot. 5169, prat. 152/2005/DIA/MA per Cambio d'uso da residenziale a studio professionale ambulatorio medico odontoiatrico (variante) intestata a ----- (relativa all'unità oggetto del lotto n. 1)

Oggetto di certificato di conformità edilizia e agibilità n. 09/2007 del 19/03/20077, prot. 2610 (oggetto di sopralluogo del tecnico comunale) e contenente dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico e di messa a terra

- permesso di costruire n. 50/2006 del 03/05/2006, prot. 3986, richiesto in data 27/03/2006, prot. 9836, prat. 54/2006/CAM/MA per cambio d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione intestata a ----- (relativa all'unità oggetto del lotto n. 2)

Oggetto di richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 26/03/2009, prot. 2574 (ragionevolmente assentita per silenzio assenso) e contenente scheda

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da ----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

13/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

tecnica descrittiva, dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico

- denuncia di inizio attività del 12/08/2008, prot. 6905, prat. 160/2008/DIA/MA per Cambio d'uso senza opere da abitazione a studio medico intestata a ----- (relativa all'unità oggetto del lotto n. 2)

Oggetto di richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 26/03/2009, prot. 2574 (ragionevolmente assentita per silenzio assenso) e contenente scheda tecnica descrittiva, dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico

- comunicazione di inizio lavori del 15/07/2010, prot. 6400, prat. 129/2010/CMS/MA per allargamento porta servizio igienico, adeguamento e demolizione piatto doccia, rampa di accesso L13 intestata a ----- (relativa all'unità oggetto del lotto n. 1)
- segnalazione certificata di inizio attività del 09/10/2020, prot. 53975, prat. 604/2020/VBG per SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.17bis e art.19bis comma 1bis lett. e) per recinzione e 2 box auto all'interno della corte di pertinenza intestata a -----/-----/-----

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare della comunicazione di inizio lavori del 15/07/2010, prot. 6400, prat. 129/2010/CMS/MA per l'ufficio/studio privato e della concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 263/1996 del 12/12/1996, prot. 7982 relativamente alle autorimesse), sulla base del sopralluogo svolto

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

14/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- non appaiono evidenti difformità interne nell'unità ad uso ufficio/studio privato
- non appare aggiornato l'elaborato catastale (rispetto alla distribuzione del WC introdotto con la CIL sopra citata)
- risulta presente una pensilina all'ingresso che non appare autorizzata
- la conformazione delle autorimesse sul retro non risulta conforme agli elaborati catastali (sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni) e alla planimetria allegata al condono, in quanto per quanto la dimensione in pianta risulti simile – i fabbricati sono adiacenti tra loro e adiacenti ai garage presenti nella particella 216
- assenza di autorizzazione per le recinzioni interne

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (nonché con gli altri uffici eventualmente competenti) anche sulla base delle effettive modalità di fruizione dell'immobile, ricordando che il bene sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- regolarizzazione attraverso pratica in sanatoria (SCIA in sanatoria) delle difformità

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è rinviato il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)**

15/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

sopradette (in specifico rispetto alle autorimesse sul retro), se e in quanto ammissibili, con rappresentazione delle parti eventualmente in tolleranza ex art. 19 bis L.R. 23/2004

- rimozione/demolizione della pensilina sul fronte (se non rientrante in attività edilizia libera)
- aggiornamento catastale (al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni) dei fabbricati a uso autorimessa sul retros
- aggiornamento catastale (al Catasto Fabbricati) dell'unità ad uso ufficio/studio privato
- cila in sanatoria per completa rappresentazione delle recinzioni del lotto

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a **€ 11.000,00**, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché alle eventuali (non qui previste) opere relative alle remissione in pristino della parti non autorizzate.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

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

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

16/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

vigenti e/o specialistici.

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Massa Lombarda n. 22 del 26/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) [scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: I livello [scheda VS12]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello - $2 < IL \leq 5$ (medio) [scheda VS13]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Massa Lombarda n. 23 del 26/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AUC - Ambiti urbani consolidati [art. 5.2]

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Massa Lombarda n. 25 del 26/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 (PSC)]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: AUC.3 - Ambiti consolidati dei centri maggiori [art. 4.2.4]

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

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali (Part. 216, Sub. 6: prot. RA0086580 del 17/06/2005; Part. 678, Sub. 1: del 31/03/1987; Part. 678, Sub. 2: del 31/03/1987) sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si rimanda a quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", rispetto a cui si segnalano alcune difformità che, in ogni caso, potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

18/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetria catastali, che – in ogni caso e qualora sussistessero – potranno comunque eventualmente essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 12/02/2024 intestato a:

- ----- (CF -----), con sede in ----- (--), diritto di proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Francesca Pula di Russi (RA) in data 12/01/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/01/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 139/2023, la proprietà veniva individuata analogamente.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

19/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 04/03/2004, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 308.727/21.478, trascritto il 09/03/2004 ai nn. 5.978/4.053) inerente a diversi identificativi catastali, la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Per la precisione, tuttavia, si evidenzia che il bene pervenne alla società eseguita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 04/03/2004, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 308.727/21.478, trascritto il 09/03/2004 ai nn. 5.978/4.053, in cui veniva precisata la seguente comproprietà:

a base dei prestabiliti accordi la Signora ----- spontaneamente vende alla società "-----" con sede in Lugo, che come sopra rappresentata, acquista:

[...]

- nonchè quota di 1/2 della corte comune distinta in Catasto Terreni al Foglio 37, mappale: 216 mq. 332 Ente Urbano

come al tipo mappale n. 1715 registrato in Catasto Terreni il 13 marzo 2000 prot.n.25843, già introdotto.

[...]

Dichiara la parte venditrice che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente per acquisto con rogito ROBERTO ZIRONI 28 marzo 1984, registrato a Lugo il

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

20/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

16 aprile 1984 n. 950 trascritto il 16 aprile 1984 art. 3242 e per divisione con atto VINCENZO PALMIERI da ultimo in data 23 marzo 2001, registrato a Lugo il 6 aprile 2001 n. 281 trascritto il 27 marzo 2001 art. 3078 e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti.

Tale comproprietà della corte (oltreché del sedime del fabbricato) distinta al Catasto

Terreni al Foglio 37, Particella 216 non è riportata attraverso identificativi catastali (in quanto area distinta al Catasto Terreni in qualità Ente Urbano e dunque privo di ditta) né è individuata come B.C.N.C. ed è indicata come “Corte comune” unicamente nella planimetria della u.i. distinta alla Particella 216, Sub. 5.

Analizzando le note di trascrizione delle provenienze antecedenti risulta che l’atto di divisione del 23/03/2001, Notaio V. Palmieri, Rep. 260.648 (trascritto il 27/03/2001 ai nn. 4.931/3.078) non riguardava tale comproprietà mentre l’atto di compravendita del 28/03/1984, Notaio R. Zironi, Rep. 71.955/13.159 (trascritto il 16/04/1984 ai nn. 4.500/3.242) trasferiva:

I coniugi sig.ri ----- e -----, ciascuno per i propri diritti ed insieme ed in solido fra loro per la piena proprietà hanno venduto ed in perpetuo alienato alla loro figlia ----- che ha accettato ed acquistato il seguente immobile:

[...]

c) la comproprietà in ragione di un mezzo della corte comune e dell’area di sedime del fabbricato da censirsi nel N.C.T. di Massalombarda al foglio 37 suddetto con la particella 216 (già 216/a) di mq. 332

Anteriormente ancora, con atto di compravendita del 18/07/1981, Notaio R. Zironi, Rep. 64.095/11.450 (trascritto il 23/07/1981 ai nn. 8.846/6.617) il sig. -----, nato a ----- (-----) il --/--/----, trasferì:

- a -----, nato a ----- il --/--/---- e a -----, nata

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

21/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

a ----- il 25/06/1942 quanto segue:

Il sig. ----- ha venduto ed in perpetuo alienato ai coniugi sig.ri ----- e ----- che in comunione legale hanno accettato ed acquistato il seguente immobile:

a) Porzione del fabbricato urbano sito in MassaLombarda in via Castelletto al civ. n. 26 costituita detta porzione da un appartamento al piano terreno del detto fabbricato composto di ingresso, quattro camere bagno, soggiorno, cucina, et W.C. attualmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Massalombarda al foglio 37 con le particelle 256/1 et 256/2 parte, variate di consistenza e destinazione con planimetria unita alla scheda presentata all'U.T.E. di Ravenna Sezione N.C.E.U. in data 17 giugno 1981 ed ivi registrata al n. 812.

b) La piena proprietà delle aree cortilive antistanti e retrostanti il suddetto appartamento da censirsi nel V.C.T. del Comune di Massalombarda al foglio 37 con la particella 677 (già 216/c) di mq. 67 e con la particella 678 (già 216/d) di mq. 84;

c) La comproprietà in ragione di un mezzo della corte comune e dell'area di sedime del fabbricato da censirsi nel N.C.T. di Massalombarda al foglio 37 suddetto con la particella 216 (già 216/a) di mq. 332. [...]

- a -----, nato a ----- il --/--/---- e a -----, nata

a ----- il --/--/---- quanto segue:

Il sig. ----- ha venduto ed in perpetuo alienato ai coniugi sig.ri ----- e ----- che in comunione legale hanno accettato ed acquistato il seguente immobile:

a) altra ed ultima porzione del fabbricato urbano sito in MassaLombarda in via Castelletto al civ. n. 28, costituita detta porzione da un appartamento al primo piano del detto fabbricato composto di scala, ingresso esterno, entrata, cucina, W.C., soggiorno, bagno, corridoio di disimpegno e quattro camere, attualmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Massalombarda al foglio 37 con le particelle 256/4 et 256/2 parte, variate di consistenza e destinazione con planimetria unita alla scheda presentata all'U.T.E. di Ravenna Sezione N.C.E.U. in data 17 giugno 1981 ed ivi registrata al n. 813.

b) La piena proprietà dell'area cortiliva da censirsi nel V.C.T. del Comune di Massalombarda al foglio 37 con la particella 676 (già 216/b) della superficie di mq. 124.

c) La comproprietà in ragione di un mezzo della corte comune e dell'area di sedime del fabbricato da censirsi nel N.C.T. di Massalombarda al foglio 37 suddetto con la particella 216 (già 216/a) della superficie di mq. 332. [...]

Sulla base dell'esame svolto (e apparendo errato il riferimento alla particella 256 anziché alla particella 216), al fine dunque dell'individuazione dei comproprietari, si è proceduto a verificare i successivi trasferimenti derivanti dai soggetti sig.ri ----- e

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

 contro -----
 (a cui è rinviato il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da -----
 contro -----)

22/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

-----, risultando quanto segue:

- **trascrizione ai nn. 10.394/7.184 del 15/11/1985** dovuto a atto per causa di morte (certificato di denunciata successione al n. 95 vol 411: data di morte 10/05/1985)

riguardante i seguenti cespiti:

Quota indivisa di 1/2 sulla porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Massa Lombarda in via Castelletto 28 e costituita detta porzione:

- *da un appartamento al piano 1° del detto fabbricato ed attualmente censito al vigente N.C.E.U. del Comune di Massa Lombarda alla Partita 685 con il Foglio 37 e le particelle 256/4 e 256/2 parte, variate di consistenza e destinazione con planimetria unita alla scheda presentata all'U.T.E. di Ravenna in data 17/06/1981 ed ivi registrata al n. 913.*
- *dalla piena proprietà dell'area cortiliva censita nel N.C.T. di detto Comune al foglio 37 con il mapp. 676 di mq. 124*
- *dalla comproprietà della corte comune e dell'area di sedime del fabbricato censita al N.C.T. sempre di detto Comune al Foglio 37 suddetto con il mapp. 216 di mq. 332.*

a favore di: ----- nata a ----- il --/--/---- CF

----- per 1/3; di ----- nata a ----- il --/--/----

CF -----, ----- nata a ----- il --/--/---- CF

-----, ----- nato a ----- il --/--/---- CF

e contro di: ----- nato a ----- il --/--/---- CF

NGRRSR25H23B492K per 1/2

- **trascrizione ai nn. 3.089/2.241 del 05/03/1987** dovuto a atto per vivi (compravendita del 10/02/1987 per scrittura provata autenticata Notaio dott. M.

Somaroli di Massa Lombarda, Rep. 5.740/184) riguardante:

----- ha venduto a ----- e -----, che pro indiviso

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

23/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

hanno acquistato in parti uguali fra loro, l'interessenza al medesimo spettante pari a 2/18 (due diciottesimi) sopra il seguente immobile:

- porzione di fabbricato urbano con corte in Massa Lombarda Via Castelletto, allibrato nel N.C.E.U. alla partita 685 e distinto al foglio 37, precisamente costituita da: appartamento di civile abitazione al piano primo meglio identificato con scheda registrata all'U.T.E. di Ravenna in data 17 giugno 1981 n. 913:

- porzione di area cortiliva in proprietà esclusiva censita al C.T. col mappale 676 di mq. 124 In particolare con la comproprietà delle parti comuni ex art. 1117 e seguenti Codice Civile, ivi compresa la corte comune e l'area di sedime del fabbricato censita nel C.T. al foglio 37 mappale 216 di mq. 332

- **trascrizione ai nn. 4.932/3.079 del 27/03/2001** per atto per vivi (compravendita del 23/03/2001 per scrittura provata autenticata Notaio dott. V. Palmieri di Lugo, Rep. 260.649) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1:
 - Comune di F029 - MASSA LOMBARDA (RA), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana --, Foglio 37, Particella 256, Subalterno 6, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 8 vani, Indirizzo via Castelletto, N. civico 26, Piano T
 - Comune di F029 - MASSA LOMBARDA (RA), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana --, Foglio 37, Particella 256, Subalterno 11, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 14 metri quadri, Indirizzo via Castelletto, N. civico 26, Piano T
 - Comune di F029 - MASSA LOMBARDA (RA), Catasto TERRENI, Sezione Urbana --, Foglio 37, Particella 676, Subalterno --, Natura EU – Ente Urbano,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

24/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

Consistenza 1 are 24 centiare

rispetto ai seguenti soggetti:

o a favore:

- -----, nato il --/--/---- a ----- (--), Sesso -, Codice fiscale -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

- -----, nato il --/--/---- a ----- (--), Sesso -, Codice fiscale -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

o contro:

- -----, nata il --/--/---- a ----- (--), Sesso -, Codice fiscale -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 12/18 in regime di BENE PERSONALE

- -----, nata il --/--/---- a ----- (--), Sesso -, Codice fiscale -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

25/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

di 3/18 in regime di BENE PERSONALE

- -----, nata il --/--/---- a ----- (--), Sesso -, Codice fiscale -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota

di 3/18 in regime di BENE PERSONALE

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

LA SIGNORA -----, (IN ALCUNI PUBBLICI REGISTRI INDICATA COME NATA IL -----) L'IMMOBILE E STATO ALIENATO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, NOTO ALLA PARTE COMPRATRICE E QUALE RISULTA DAI DOCUMENTI CATASTALI, UNITAMENTE AI DIRITTI ACCESSORI AD ESSO RELATIVI ED IN PARTICOLARE ALLE SUE PERTINENZE, ALLE AZIONI CHE LO RIGUARDANO E CON LE SERVITU ATTIVE, ANCHE SE NON TRASCRITE, E PASSIVE SE E COME ESISTENTI, CON OGNI COMPROPRIETA DI LEGGE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE IN PARTICOLARE CON LA COMPROPRIETA DELLA CORTE COMUNE E L'AREA DI SEDIME DISTINTA IN CATASTO TERRENI ALLO STESSO FOGLIO, MAPPALE 216 DI MQ. 332 ENTE URBANO. HA DICHIARATO LA PARTE VENDITRICE CHE I BENI VENDUTI LEI SPETTANO ED APPARTENGONO PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI E PRECISAMENTE PER ACQUISTO CON ROGITO ROBERTO ZIRONI 18 LUGLIO 1981, REGISTRATO A LUGO IL 4 AGOSTO 1981 AL N. 1968, TRASCritto IL 23 LUGLIO 1981 ART. 6617, PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ----- DECEDUTO A MASSA LOMBARDA IL 10 MAGGIO 1985 (DENUNCIA N. 95 VOLUME 411, REGISTRATA A LUGO), PER ACQUISTO CON ATTO MONICA SOMAROLI 10 FEBBRAIO 1987, REGISTRATO A LUGO IL 25 FEBBRAIO 1987 AL N. 204, TRASCritto IL 5 MARZO 1987 ART. 2241, E INFINE PER DIVISIONE CON ATTO VINCENZO PALMIERI IN DATA 23 MARZO 2001

- **trascrizione ai nn. 933/657 del 19/01/2021** per atto per vivi (compravendita del 18/01/2021 per atto notarile pubblico Notaio dott. E. Bertucci di ----- (--), Rep. 1.854/1.548) riguardante le unità immobiliari distinte all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Territorio:

- Unità negoziale n. 1:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

26/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

- Comune di F029 - MASSA LOMBARDA (RA), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana --, Foglio 37, Particella 216, Subalterno 1, Foglio 37, Particella 676, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 8 vani
- Comune di F029 - MASSA LOMBARDA (RA), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana --, Foglio 37, Particella 256, Subalterno 11, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 14 metri quadri

rispetto ai seguenti soggetti:

- a favore:
 - ----- (CF -----), nato in ----- (--) il --/--/----, in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
 - ----- (CF -----), nata in ----- (--) il --/--/----, in diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- contro:
 - -----, nato il --/--/---- a ----- (--), Sesso -, Codice fiscale -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

27/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

- , nato il --/--/---- a ----- (--), Sesso -, Codice fiscale -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con -----

Nell'atto veniva riportato:

Articolo 1 - Consenso, oggetto e provenienza

----- e ----- trasferiscono, a titolo di vendita, a ----- ed ----- che accettano ed acquistano, il diritto di proprietà sull'appartamento in Massa Lombarda, posto al piano primo dello stabile avente accesso da via Castelletto n. 28, composto da 8 vani catastali con le seguenti pertinenze al piano terra: corte esclusiva ed autorimessa.

Quanto ai confini:

- l'appartamento confina con via Castelletto, ragioni -----, ragioni -----, salvo altri;
- l'autorimessa confina con corte comune su più lati, ragioni -----, salvo altri.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda come segue:

- foglio 37, particella 216, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani catastali, rendita euro 764,36 (graffato con particella 676: corte esclusiva);
- foglio 37, particella 216, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 metri quadrati, rendita euro 47,00.

Quanto alla provenienza la parte alienante dichiara che il diritto in oggetto è pervenuto da ultimo alla stessa come segue:

- atto debitamente registrato (compravendita) a rogito dottor Vincenzo Palmieri, notaio in Lugo, in data 23 marzo 2001, rep. n. 260649, trascritto in Ravenna, in data 27 marzo 2001, ai nn. 4932/3079.

Articolo 2 - Precisazioni immobiliari

Quanto in oggetto al presente atto viene ceduto a corpo e trasferito – in conformità alla legge ed ai titoli di provenienza - nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, con ogni inerente diritto, ragione, accessorio, accessione, pertinenza e servitù (attiva, passiva, apparente e non), nonché con gli spettanti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Rimandando in ogni caso ulteriori verifica e approfondimento a cura del Professionista

Delegato, benché non espressamente specificato nell'atto di compravendita del 18/01/2021,

Notaio dott. E. Bertucci di ----- (--), Rep. 1.854/1.548, si ritiene che possano

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

28/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

considerarsi comproprietari della corte (oltreché del sedime del fabbricato) distinta al Catasto Terreni al Foglio 37, Particella 216, i sig.ri ----- (CF -----), nato in ----- (--) il --/--/----, in diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con -----, e ----- (CF -----), nata in ----- (--) il --/--/----, in diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con -----.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti (salvo la comproprietà di 1/2 della corte comune e dell'area di sedime distinta al Catasto Terreni del Foglio 37, Particella 216, comunque non avente intestazione catastale, e in ogni caso sopra dettagliatamente distinta) e non sussiste il pignoramento di singole quote.

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

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Francesca Pula di Russi (RA) in data 12/01/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/01/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 139/2023, veniva riportato che:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da ----- contro ----- (a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

29/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

In ordine a quanto in oggetto alla data del giorno 11 gennaio 2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Alla data del 1° gennaio 2003 le suddette unità immobiliari erano già di proprietà della Signora -----, nata a ----- (--) il -----, codice fiscale -----,

alla stessa pervenute in virtù di acquisto effettuato con atto a rogito del Notaio Roberto Zironi di Lugo in data 28 marzo 1984 repertorio n. 71955/13159, registrato a Lugo il 16 aprile 1984 al n. 950, e trascritto a Ravenna il 16 aprile 1984 all'art. 3242, cui ha fatto seguito atto di divisione con atto autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 23 marzo 2001 repertorio n. 260648, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 27 marzo 2001 all'art. 3078. Con atto autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 4 marzo 2004 repertorio n. 308727, debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 9 marzo 2004 all'art. 4053, i mappali 216 sub. 3, 216 sub. 4, 216 sub. 5, 678 sub. 1 e 678 sub. 2 del foglio 37, unitamente ad altri mappali, sono passati in proprietà della Società:

"-----" con sede in ----- (--) codice fiscale -----.

Con variazione n. 19271.172005 del 17 giugno 2005 pratica n. RA0086580 il suddetto mappale 216 sub 3 è stato soppresso e sostituito dal mappale 216 sub 6.

Con variazione n. 2552.1/2009 del 19 marzo 2009 pratica n. RA0044213 il suddetto mappale 216 sub 4 è stato soppresso e sostituito dal mappale 216 sub 7.

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024, veniva riportato che:

PROVENIENZA VENTENNALE:

RIF. 1 [Foglio 37 particella 216 sub. 6; Foglio 37 particella 216 sub. 7; Foglio 37 particella 678 sub. 1; Foglio 37 particella 678 sub. 2; Foglio 37 particella 678; Foglio 37 particella 677, nda]

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Palmieri Vincenzo di Lugo del 04/03/2004 rep. 308727 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 09/03/2004 al n. 4053 di formalità; **favore:** ----- sede in ----- (--) per 1/1 di piena proprietà, **contro:** ----- nata a ----- (--) il --/--/-- per 1/1 di piena proprietà.

- **Originariamente beni di proprietà di:** ----- nata a ----- (--) il --/--/-- per 1/1 di piena proprietà per essergli pervenuti per atto notarile o pubblico di compravendita a rogito Dott. Zironi di Lugo del 28/03/1984 rep. 71955 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 16/04/1984 al n. 3242 di formalità.

RIF. 2 [Foglio 37 particella 216 sub. 5, nda]

- Atto notarile Pubblico di Compravendita a rogito Dott. Palmieri Vincenzo di Luqo del 04/03/2004 rep. 308727 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è rinviato il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

30/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

Ravenna il 09/03/2004 al n. 4053 di formalità; **favore:** ----- sede in ----- (-) per 1/1 di piena proprietà, **contro:** ----- nata a ----- (-) il --/--/---- oer 1/1 di piena proprietà.

- Originariamente beni di proprietà di: ----- nata a ----- (-) il --/--/---- per 1/1 di piena proprietà per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Palmieri Vincenzo di Lugo del 23/03/2001 rep. 260648 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 27/03/2001 al n. 3078 di formalità.
[...]

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 04/03/2004, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 308.727/21.478, trascritto il 09/03/2004 ai nn. 5.978/4.053).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Francesca Pula di Russi (RA) in data 12/01/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/01/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 139/2023, veniva riportato che:

Nel ventennio preso in esame, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

*** ipoteca volontaria di euro 327.600,00 (trecentoventisettemilaseicento virgola zero zero) iscritta a Ravenna in data 9 marzo 2004 all'art. 1079, a favore del "-----" con sede in -----, codice fiscale -----, a garanzia di mutuo di originari euro 182.000,00 (centottantaduemila virgola zero zero) concesso con atto a rogito del Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 4 marzo 2004 repertorio n. 308728, debitamente registrato, concesso alla Società "-----" con sede in ----- (-), codice fiscale -----, gravante, fra l'altro, le unità immobiliari sopra descritte.**

Le parti hanno eletto domicilio:

* quanto alla -----, presso la propria sede amministrativa in -----, -----;

* quanto alla parte finanziata, presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata, telegramma; telex o telefax alla banca;

[Oggetto di rinnovazione di ipoteca del 20/02/2024, come riportato nella successiva relazione

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

31/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, nda].

*** ipoteca giudiziale di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) iscritta a Ravenna in data 7 marzo 2023 all'art. 713, a favore della Signora -----, nata ad ----- (-) il -----, codice fiscale -----, ed a carico della suddetta Società "-----" con sede in ----- (-) nonché del Signor -----, nato a ----- (-) il giorno -----, codice fiscale -----, gravante, fra l'altro, le unità immobiliari sopra descritte;**

*** pignoramento trascritto a Ravenna in data 1 dicembre 2023 Reg. Gen. n. 22716 Reg. Part. n. 16586 a favore della Signora -----, nata ad ----- (-) il -----, codice fiscale ----- ed a carico della suddetta Società "-----" con sede in Lugo (RA), gravante le unità immobiliari sopra descritte.**

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024, veniva riportato che:

DICHIARA

in base a detti documenti e registri assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di per quanto riguarda gli immobili di cui al Rif. 1-2-3 della società:

----- **sede in ----- (-) per 1/1 di piena proprietà;**

e che a tutto il 06/03/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 1079 del 09/03/2004 favore:** ----- sede -----, (domicilio ipotecario eletto: -----) e **contro:** ----- sede -----, per Euro 327.600,00 di cui Euro 182.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Palmieri Vincenzo, Notaio in Lugo, in data 04/03/2004 rep. 308728. **Grava su Rif. 1, Rif. 2. IPOTECA RINNOVATA CON FORMALITA' 475 DEL 20/02/2024.**

- **Ipoteca volontaria n. 5186 del 15/09/2005 favore:** ----- sede ----- (domicilio ipotecario eletto: -----) e **contro:** ----- sede -----, per Euro 432.000, 00 di cui Euro 240.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Palmieri Vincenzo Notaio in Lugo, in data 12/09/2005 n. 330425/24438. **Grava su Rif. 3 e precisamente sui Sub 27, 28, 29.**

- **Ipoteca volontaria n. 5662 del 04/10/2007 favore:** ----- sede ----- (domicilio ipotecario eletto: -----) e **contro:** ----- sede Lugo, per Euro 513.000,00 di cui Euro 285.000,00 per capitale, derivante da concessione a

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

32/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Saraceno Gianvito, Notaio in Lugo, in data 25/09/2007 rep. 6746/2540. **Grava su Rif. 3 e precisamente sui Sub 22, 61, 43, 45.**

(A margine dell'ipoteca risulta trascritto annotamento formalità 1876 del 08/05/2008 di frazionamento in quota).

[Il sub. 22 non è in proprietà alla società esecutata. L'ipoteca risulta oggetto anche di ulteriore annotazione ai nn. 2.356/456 del 29/10/2008 relativamente all'unità Sub. 19, nda]

- **Ipoteca giudiziale n. 713 del 07/03/2023 favore:** ----- nata a -----
 (--) il --/--/---, (domicilio ipotecario eletto: non riportato) e **contro:** ----- sede
 -----, per Euro 50.000,00 di cui Euro 29.563,99 per capitale, derivante da ordinanza di condanna, pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna, in data 22/02/2023 rep. 229/2023.

Grava su Rif. 1, Rif. 2, Rif. 3.

- **Pignoramento Immobiliare n. 16586 del 01/12/2023 favore:** ----- nata a -----
 (--) il --/--/--- (richiedente: AVV.TI ----- E -----
 -----) **contro:** ----- sede -----

Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale Di Ravenna, in data 22/11/2023 rep. 3019/2023. **Grava su Rif. 1, Rif. 2.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 3090 del 05/03/2024 favore:** ----- Sede
 -----, (richiedente: -----) **contro:**
 ----- sede Lugo, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale Di Ravenna, in data
 03/02/2024 rep. 22. **Grava su Rif. 1 Rif. 2 Rif. 3.**

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alle certificazioni notarili, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto alla società esecutata.

Dalle ispezioni svolte alla data del 13/06/2024 e del 30/11/2024, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

33/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2004 - Registro Particolare 1079 Registro Generale 5979 riferibile ai lotti nn. 1 e 2
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2005 - Registro Particolare 5186 Registro Generale 22574 riferibile ai lotti nn. 3, 4 e 5
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2007 - Registro Particolare 5662 Registro Generale 24438 riferibile ai lotti nn. 6, 7 e 8
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2023 - Registro Particolare 713 Registro Generale 4311 riferibile ai lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2023 - Registro Particolare 16586 Registro Generale 22716 riferibile ai lotti nn. 1 e 2
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2024 - Registro Particolare 475 Registro Generale 3233 riferibile ai lotti nn. 1 e 2
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2024 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 4161 riferibile ai lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **Ufficio/studio privato (piano terra, Part. 216, Sub. 6):** circa mq 82 di superficie ad uso ufficio/studio privato

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

34/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

- **Autorimessa (piano terra, Part. 678, Sub. 1):** circa mq 11,50 di superficie ad uso autorimessa
- **Autorimessa (piano terra, Part. 678, Sub. 2):** circa mq 11,50 di superficie ad uso autorimessa
- **Area cortilizia ad uso esclusivo (piano terra, Part. 678):** circa mq 61 di superficie ragguagliata, pari a circa mq 6,10 di superficie ragguagliata ad uso ufficio/studio privato

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di **mq 88,10** per l'ufficio/studio privato e di **mq 23,00** per le autorimesse.

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando il 10% della superficie dell'area cortilizia.

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Massa Lombarda e di Lugo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando quanto riportato da:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

35/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

-
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, 1° Semestre 2024, Comune Massa Lombarda, Fascia: centrale, Zona: Centro abitato del capoluogo e Fruges, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max) €/mq 1.050,00/1.500,00
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)
 - €/mq 700,00/950,00
 - uffici in stato conservativo normale (min/max) €/mq 950,00/1.350,00
 - box in stato conservativo normale (min/max) €/mq 530,00/750,00
 - borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (Dicembre 2024), Comune di Massa Lombarda(RA), zona Centro abitato del capoluogo e Fruges, riportante i prezzi:
 - abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 989,00/1.614,00
 - abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 826,00/1.346,00
 - abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 727,00/862,00
 - uffici (min/max): €/mq 863,00/1.306,00
 - box auto & autorimesse (min/max): €/mq 347,00/557,00
 - Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia, Massa Lombarda,
 - residenziale nuovo o ristrutturato (min/max): €/mq 1.300,00/2.200,00
 - residenziale usato (~25 anni) (min/max): €/mq 700,00/1.200,00
 - residenziale da ristrutturare (min/max): €/mq 300,00/600,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
 139/2023 R.G.E. promosso da
 ----- contro -----
 (a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
 immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
 ----- contro -----)

36/50

Relazione di accertamento peritale
 Lotto n. 1

- uffici (min/max): € /mq 500,00/1.000,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- uffici € /mq 1.200,00
- autorimessa € /mq 500,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che questi possano ritenersi non compresi nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti in ragione e pertanto appare opportuna una detrazione del 10% per le caratteristiche manutentive, d'uso e in generale per le caratteristiche dell'immobile.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili oltreché per il

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

37/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 11.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono applicabili eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore della porzione a ufficio	mq	88,10	x €/mq	1.200	€ 105.720,00
valore delle autorimesse	mq	23,00	x €/mq	500	€ 11.500,00
sommano					€ 117.220,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-10,00%	-€ 11.722,00
restano					€ 93.998,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

38/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		-€ 11.000,00
restano		€ 82.998,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo	0,00%	€ 0,00
restano		€ 82.998,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 82.998,00
detrazione per eventuali spese condominiali insolute	0,00%	€ 0,00
restano		€ 82.998,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 12.449,70
restano		€ 70.548,30
valore dell'immobile da inserire nel bando¹		€ 71.000,00

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI CONTRATTI DI
LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO**

QUESITO N. 11

Sulla base delle informazioni richieste all’Agenzia delle Entrate — Ufficio Territoriale di Ravenna in data 13/02/2024, prot. 12788, ed ottenute in data 08/03/2024, prot. 21319, veniva riferito:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 13.02.2023 ed acquisita con protocollo n. 12788 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere appartenenti alla società

----- (CF -----) sede in ----- (--)

dal 04/03/2014 ad oggi per i seguenti immobili:

-- posto auto/autorimessa sito a Massa Lombarda, località Massa Lombarda, in via Castelletto 20/A, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA), Foglio 37 Particella 216 Subalterno 5

-- ufficio sito a Massa Lombarda, località Massa Lombarda, in via Castelletto 26, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA), Foglio 37 Particella 216 Subalterno 6

1 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

39/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

-- ufficio sito a Massa Lombarda, località Massa Lombarda, in via Castelletto 22, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA), Foglio 37 Particella 216 Subalterno 7

-- posto auto/autorimessa sito a Massa Lombarda, località Massa Lombarda, in via Castelletto 26, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA), Foglio 37 Particella 678 Subalterno 1

-- posto auto/autorimessa sito a Massa Lombarda, località Massa Lombarda, in via Castelletto 26, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di MASSA LOMBARDA (F029) (RA), Foglio 37 Particella 678 Subalterno 2

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al già menzionato soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna.

Si evidenzia la presenza di atti registrati presso l'ufficio territoriale di Imola

Sulla base del sopralluogo svolto in data 04/03/2024 alla presenza del l.r. della società esecutata e del custode Dott. Emilio Babini, veniva appreso quanto riportato nella relazione

di primo accesso:

Si accede agli immobili i quali risultano occupati da beni mobili di proprietà di -----, figlio dell'amministratore unico il quale chiede congruo termine per la liberazione.

Non essendo l'immobile ad uso abitazione, non sono state richieste e reperite certificazioni anagrafiche.

Rimettendosi in ogni caso ad ogni decisione dell'Ill.mo Giudice e/o del Professionista Delegato, sulla base della documentazione agli atti e/o reperita durante l'incarico, **si ritiene**

l'immobile libero/da liberarsi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

40/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

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

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non risultano presenti elaborati planimetrici e/o elenco subalterni che indichino la presenza di B.C.N.C./B.C.C.. Le planimetrie catastali delle unità appartenenti al lotto indicano quali parti comuni a piano terra: corte comune (mappale 677, comune anche all'unità distinta alla Part. 216, Sub. 7). Si rimanda in ogni caso a quanto esposto dettagliatamente nei paragrafi “Identificazione catastale” e “Nominativo dei comproprietari”, da cui si evince che afferisce al presente lotto la comproprietà (per la quota di 1/4) della corte (oltreché del sedime del fabbricato) distinta al Catasto Terreni al Foglio 37, Particella 216 e che deve intendersi in ogni caso permesso l'esercizio del passaggio (pedonale e carrabile) su tale area cortilizia a favore delle unità distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 678, Subalterni 1 e 2 ovvero all'area distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 678.

Sebbene le unità si inseriscano all'interno di un fabbricato costituito da più unità immobiliari condividenti la stessa particella censita al Catasto Terreni e comunque aventi parti comuni e/o in comproprietà, non è stato riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore. Le parti comuni saranno

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

41/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

conseguentemente regolate secondo Codice Civile.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si segnala che nel più prossimi titolo d'acquisto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 04/03/2004, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 308.727/21.478, trascritto il 09/03/2004 ai nn. 5.978/4.053) veniva riportato:

a base dei prestabiliti accordi la Signora ----- spontaneamente vende alla società "-----" con sede in Lugo, che come sopra rappresentata, acquista:

- porzioni di fabbricato in Comune di Massa Lombarda Via Castelletto nn. ri 22-24-26, con porzioni di corte antistante e retrostante in proprietà esclusiva, distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 37, mappali:

- 216 sub 3 Via Castelletto n. 26 p. T Categoria A/3 Classe 2 vani 4,5 R.C. Euro 360,23

- 216 sub 4 Via Castelletto n. 26 p. T Categoria C/3 Classe 2 mq.49 R.C. Euro 177,14

- 216 sub 5 Via Castelletto n. 20 p. T Categoria C/6 Classe 2 mq.14 R.C.Euro 47,00

- 678 sub 1 Via Castelletto n. 26 p. T Categoria C/6 Classe 2 mq.10 R.C.Euro 33,57

- 678 sub 2 Via Castelletto n. 26 p. T Categoria C/6 Classe 2 mq. 10 R.C.Euro 33,57

come alle variazioni identificativi per allineamento rispettivamente n. 9328.1/2003, n.9329.1/2003, n.9331.1/2003, n. 9333 .1/2003, n. 9334 . 1/2003 registrati in Catasto Fabbricati il 10 giugno 2003 ai prot.n.ri 82786-82789-82800-82812-82814, già introdotti.

- la corte in proprietà esclusiva è distinta in Catasto Terreni allo stesso Foglio mappale 678 di mq. 84 et 677 di mq.67 Enti Urbani, quest'ultimo corrispondente al Catasto Fabbricati allo stesso Foglio, mappale 677 B.C.N.C.

- nonchè quota di 1/2 della corte comune distinta in Catasto Terreni al Foglio 37, mappale:

- 216 mq. 332 Ente Urbano

come al tipo mappale n. 1715 registrato in Catasto Terreni il 13 marzo 2000 prot.n.25843, già introdotto.

In confine: Via Castelletto, -----, corte comune da più lati, salvi.

L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

42/50

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 1

ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art.

1117 e seguenti del Codice Civile.

Dichiara la parte venditrice che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente per acquisto con rogito ROBERTO ZIRONI 28 marzo 1984, registrato a Lugo il 16 aprile 1984 n. 950 trascritto il 16 aprile 1984 art. 3242 e per divisione con atto VINCENZO PALMIERI da ultimo in data 23 marzo 2001, registrato a Lugo il 6 aprile 2001 n. 281 trascritto il 27 marzo 2001 art. 3078 e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti.

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Come detto, sebbene le unità si inseriscano all'interno di un fabbricato che presenta parti comuni (comunque minime), non è stata riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, così come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Pertanto, non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali e/o riferite alle parti comuni se e in quanto sussistenti.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è rinviato il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

43/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**QUESITO N. 11**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile (del Notaio dott.ssa Francesca Pula di Russi (RA) in data 12/01/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/01/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 139/2023 e/o del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024), ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 04/03/2004, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 308.727/21.478, trascritto il 09/03/2004 ai nn. 5.978/4.053), il diritto della debitrice esecutata risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ**QUESITO N. 12**

Dalle ispezioni svolte alla data del 13/06/2024 e del 30/11/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, né risultano in merito informazioni che lasciano supporre procedure espropriative in essere.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)**

44/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**QUESITO N. 13**

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 04/03/2024) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI**QUESITO N. 14**

Si provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Allegato A).

REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA**QUESITO N. 15**

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<u>LOTTO 1</u> Ufficio/studio privato a piano terra e n. 2 autorimesse	Valore dell'immobile in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Massa Lombarda (RA), via Castelletto n. 26, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA) al Foglio 37, Particella 216, Sub. 6 e Particella 678, Subb. 1 e 2	€ 71.000,00
--	---	--------------------

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

45/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

Ravenna, 6 dicembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Stefano Silvi

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

46/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente (procedura 139/2023 R.G.E.)
2. Nota di trascrizione del pignoramento (procedura 139/2023 R.G.E.)
3. Certificazione notarile prodotta dal precedente (procedura 16/2024 R.G.E.)
4. Nota di trascrizione del pignoramento (procedura 16/2024 R.G.E.)
5. Visura camerale della società esecutata
6. Documentazione catastale del compendio
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie rispetto alla società esecutata
8. Documentazione anagrafica degli occupanti
9. Riscontri dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
 1. riscontro del 08/03/2024 dell'Ufficio Territoriale di Ravenna
 2. riscontro del 05/07/2024 dell'Ufficio Territoriale di Ravenna
 3. riscontro del 18/07/2024 dell'Ufficio Territoriale di Imola (e successiva integrazione)
 4. riscontro del 11/09/2024 dell'Ufficio Territoriale di Lugo
10. Lotti nn. 1 e 2 Titolo d'acquisto - atto di provenienza
11. Lotti nn. 1 e 2 Stralcio degli strumenti urbanistici
12. Lotti nn. 1 e 2 Documentazione amministrativa
13. Lotti nn. 1 e 2 Valori di riferimento

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

47/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1

14. Lotti nn. 1 e 2 Documentazione relativa alla ricostruzione delle comproprietà
15. Lotto n. 1 Documentazione catastale
16. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
17. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
18. Lotto n. 1 Allegato "A"
19. Lotto n. 2 Documentazione catastale
20. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
21. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
22. Lotto n. 2 Allegato "A"
23. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Titolo d'acquisto - atto di provenienza
24. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Stralcio degli strumenti urbanistici
25. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Documentazione amministrativa
26. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Valori di riferimento
27. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Richiesta documentazione condominiale
28. Lotto n. 3 Documentazione catastale
29. Lotto n. 3 Documentazione fotografica
30. Lotto n. 3 Documentazione planimetrica
31. Lotto n. 3 Allegato "A"
32. Lotto n. 4 Documentazione catastale

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)**

48/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

- 33. Lotto n. 4 Documentazione fotografica
- 34. Lotto n. 4 Documentazione planimetrica
- 35. Lotto n. 4 Allegato "A"
- 36. Lotto n. 5 Documentazione catastale
- 37. Lotto n. 5 Documentazione fotografica
- 38. Lotto n. 5 Documentazione planimetrica
- 39. Lotto n. 5 Allegato "A"
- 40. Lotto n. 6 Documentazione catastale
- 41. Lotto n. 6 Documentazione fotografica
- 42. Lotto n. 6 Documentazione planimetrica
- 43. Lotto n. 6 Allegato "A"
- 44. Lotto n. 7 Documentazione catastale
- 45. Lotto n. 7 Documentazione fotografica
- 46. Lotto n. 7 Documentazione planimetrica
- 47. Lotto n. 7 Allegato "A"
- 48. Lotto n. 8 Documentazione catastale
- 49. Lotto n. 8 Documentazione fotografica
- 50. Lotto n. 8 Documentazione planimetrica
- 51. Lotto n. 8 Allegato "A"

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)**

49/50

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1**

52. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c. (procedura 139/2023 R.G.E.)

53. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c. (procedura 16/2024 R.G.E.)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
139/2023 R.G.E. promosso da
----- contro -----
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da
----- contro -----)

50/50

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 1