

Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Massimo Vicini

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 87 / 2024

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 87 / 2024

* * *

LOTTO N.1

**APPARTAMENTO PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO-TERZO CON CANTINA AL
PIANO INTERRATO (FG 76 MAPPALE 509 SUB 14) E AUTORIMESSA PIANO
INTERRATO (FG 76 MAPPALE 509 SUB 37) IN COMUNE DI CERVIA,
LOCALITÀ CANNUZZO, IN VIA RUGGINE N. 14**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito n.1

Alla data del 27.09.2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati:

- Foglio 76, Particella 509, Sub 14, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Indirizzo via Ruggine n.14 Piano S-1 - T - 1-3, Superficie catastale totale 105mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 96mq, Rendita Euro 593,93;
- Foglio 76, Particella 509, Sub 37, categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16mq, Indirizzo via Ruggine n.14 Piano S-1, Superficie catastale totale 18mq, Rendita Euro 99,16.

Le unità immobiliari insistono unitamente ad altre sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia:

- Foglio 76, Particella 509, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Superficie 2.621mq, Qualità ENTE URBANO.

I beni risultano catastalmente intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Si specifica che da elaborato planimetrico protocollo n.RA0027761 del 02.03.2006 e relativo elenco subalterni risulta:

- Foglio 76, Particella 509, Sub 49, BCNC (corte, contatori, corsello di manovra, rampa disabili, rampa autovetture, scale esterne, ascensore e vano ascensore, vano scale) a tutti i subb.;
- Foglio 76, Particella 509, Sub 50, BCNC (corridoio) dal subb. 1 al subb.23.

CONFINI

Quesito n.1

Confini appartamento e cantina con ragioni XXXXXXXXXXXXXXXX (foglio 76, mappale 509, sub 13), XXXXXXXXXXXXXXXX (foglio 76, mappale 509, sub 15), salvi altri o variazioni intervenute.

Confini autorimessa con ragioni XXXXXXXXXXXXXXXX (foglio 76, mappale 509, sub 36), XXXXXXXXXXXXXXXX (foglio 76, mappale 509, sub 38), corsello di manovra, salvi altri o variazioni intervenute.

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 con riferimento a frazionamenti/accatastamenti che hanno dato origine alle particelle.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quesito n.2

Piena proprietà relativa ad unità immobiliare residenziale al piano primo, secondo e sottotetto con ingresso al piano terra con cantina e autorimessa al piano seminterrato, sita in Cervia, località Cannuzzo, via Ruggine n.14/G.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (di cui un piano sottotetto) dove trovano

spazio complessivamente ventiquattro unità immobiliari e un piano interrato dove sono individuate complessivamente ventiquattro autorimesse e ventiquattro cantine, il tutto, oltre a spazi comuni di transito pedonale e/o carrabile in proprietà all'unità pro quota millesimale.

In sede di sopralluogo si è riscontrato al piano terra nell'area a ovest retrostante il fabbricato uno spazio liberamente utilizzato dai condomini per il parcheggio delle autovetture, individuato catastalmente nel sub 49 BCNC.

Il fabbricato si sviluppa planimetricamente con una forma ad "L" dove il lato maggiore ha orientamento nord-sud e la gran parte delle unità immobiliari sono dotate di doppio affaccio, con balconi della zona giorno rivolti verso lo spazio di accesso pedonale ad est. È proprio sulla corte comune di accesso che si sviluppano i due fronti principali dell'immobile caratterizzato da colonne metalliche a tutta altezza che ritmano gli alloggi.

Dalla via Ruggine e successivo ramo della stessa a fondo cieco, si accede allo spazio condominiale comune sia pedonalmente, a mezzo di un cancello a battente, che carrabilmente, con un cancello ad ante automatizzato.

L'alloggio oggetto di perizia è posto al piano primo, secondo e sottotetto, in affaccio nei lati est e ovest della porzione nord del fabbricato con ingresso al piano terra.

Da un percorso pedonale rialzato si accede, tramite un cancello pedonale, ad una scala esterna privata che conduce al piano primo dove, da una loggia si entra nell'unità immobiliare.

Si accede direttamente nel vano soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile, a mezzo di un disimpegno, raggiungere un primo bagno finestrato. La zona cottura affaccia su una loggia ad ovest.

Da una scala si accede al piano secondo dove si trovano un secondo bagno finestrato,

una camera matrimoniale ed un servizio ad oggi utilizzato non conformemente come seconda camera da letto. Dalla matrimoniale si accede ad un terrazzo che affaccia ad est e dal servizio ad una loggia che affaccia ad ovest.

Una ulteriore scala conduce al piano sottotetto dotato di finestre che affacciano a ovest.

Dal vano scala condominiale, dalla rampa carrabile posta sul lato sud del lotto e da una scala posta a nord del fabbricato si accede al piano interrato dove si trovano le cantine e le autorimesse.

L'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura.

Finiture esterne unità immobiliare:

- paramento murario esterno intonacato al civile e tinteggiato color giallo chiaro;
- tapparelle in pvc colore bianco;
- pavimentazione zone esterne pedonali in mattonelle di colore grigio;
- pavimentazione zone esterne pedonali/carrabili in betonella colore grigio/rosso;
- soglie e davanzali in pietra tipo Trani;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di acciaio;
- recinzione esterna costituita da cordolo in cemento armato sormontato da rete metallica plastificata;
- cancelli pedonali e carrabili in ferro a disegno semplice verniciati colore grigio;
- muretti di chiusura dell'area privata al piano terra dell'unità immobiliare in laterizio intonacato e tinteggiato completo di copertina in marmo tipo Trani.

Finiture interne unità immobiliare:

- porta-finestra di ingresso in vetro con scuri in pvc di colore bianco a doghe verticali;
- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate color bianco;

- infissi interni in legno colore bianco completi di vetrocamera;
- tapparelle in pvc manuali colore bianco con cassonetto interno in legno;
- porte interne simil legno color noce complete di cornici del medesimo cromatismo e finitura;
- pavimentazione interna in gres porcellanato color panna dimensioni 30x30cm montato in diagonale;
- pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica a formato quadrato dimensioni 20x20cm colori bianco/grigio e azzurro;
- placche BTicino in plastica di colore bianco;
- bagni completi di sanitari e rubinetterie standard con doccia;
- radiatori tubolari tipo Irsap in acciaio di colore bianco;
- predisposizione aria condizionata nel soggiorno e nella camera da letto;

Finiture cantina e autorimessa:

- porte cantina in lamiera di metallo zincato complete di griglie di areazione;
- pavimento autorimessa e spazio comune di manovra in cemento liscio;
- basculante autorimessa in metallo zincato con griglia per areazione.

Si segnala che durante il sopralluogo del 07.11.2024 sono state riscontrate nel soffitto dell'autorimessa delle efflorescenze e infiltrazioni che possono verosimilmente essere imputate a percolamento di acqua attraverso il solaio di calpestio del piano terra dei lastrici esterni. Tale circostanza è stata confermata allo scrivente anche dall'ex Amministratore Geom. Christian Raggini (Lo Studio progettazione) mezzo mail del 11.11.2024, nella quale lo stesso indicava che l'Assemblea aveva valutato interventi di ripristino ancora non deliberati.

Durante il medesimo sopralluogo del 07.11.2024 il legale rappresentante della Società XXXXXXXXXXXXXXXX, comunicava allo scrivente che il piano interrato dell'immobile è

stato interessato dall'alluvione del maggio 2023.

Si specifica a tal proposito che dalla visione dello stato di pavimenti e pareti dell'autorimessa non risultavano evidenti danni da bagnamento ascrivibili a quelli cagionati/cagionabili da un'alluvione.

Il sottoscritto ha ritenuto di verificare la situazione anche interpellando l'Amministratore, il quale riferiva sempre in data 11.11.2024 di non aver avuto in alcun modo notizia di allagamento del vano interrato durante l'alluvione del 2023.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati sottotraccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento, elettrico, citofonico, TV, predisposizione impianto di condizionamento.

La caldaia tipo "Baxi" è installata nella loggia al piano secondo.

Il quadro elettrico è posizionato in prossimità del disimpegno al piano primo.

Si è riscontrata la presenza di una ulteriore cucina nella loggia al piano primo collegata con l'angolo cottura interno all'unità immobiliare.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti, si ritiene che gli stessi siano conformi alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato; al momento del sopralluogo non risultavano evidenti manomissioni agli impianti. Sarà comunque onere e cura del futuro acquirente la verifica della conformità degli stessi nonché il corretto abbinamento degli impianti elettrici relativi all'alloggio e autorimessa, così come da combinazione individuata nel presente lotto.

I contatori dell'energia elettrica sono ubicati in apposito armadietto accessibile dalla pubblica via esternamente al lotto. Il contatore gas è inserito in armadietto ubicato all'interno dell'area in prossimità del cancello carrabile. Il contatore acqua si trova posizionato a terra in prossimità del cancello carrabile all'interno dell'area in proprietà condominiale. Tutti i contatori sono ubicati in alloggiamenti multipli insieme a quelli

delle altre unità immobiliari.

Considerazioni generali: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare buono pur necessitando di alcuni interventi di riparazione/ripristino, così come lo stato manutentivo dell'intero fabbricato nel quale è inserita.

ASSOGGETTABILITA' AD IVA

Quesito n.2

Trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutata impresa che non ha costruito l'immobile, la vendita appare soggetta ad IVA (imponibile per opzione), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Quesiti nn.3 e 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto accollo mutuo e compravendita del 08.07.2014) a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo, Rep. n.118444, registrato a Fano il 09.07.2014 al n.3833, relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

"La parte venditrice, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che l'opera edilizia di cui trattasi è stata edificata in base al permesso di costruire n. 542 rilasciato dal Comune di Cervia in data 3 giugno 2004 e sua variante del 13 aprile 2006, protocollo n. 443/F, con dichiarazione di fine lavori del 4 maggio 2006, prot. 22.542."

Sulla base delle pratiche edilizie reperite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia a seguito di presa visione svolta in data 12.11.2024 (a seguito di richiesta del 16.10.2024), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione, così come messi a disposizione dal Comune di Cervia:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia in data 03.06.2004 n.542, pratica n.2003/0944/I del 07.08.2003 relativo a nuova costruzione di edificio residenziale in Cannuzzo di Cervia;
- Dia recinzione istr. n.186/F del 17.02.2006;
- Dia di variante in corso d'opera istr. n.443/F del 13.04.2006;
- Presentazione Agibilità istruttoria n. 32/A in data 05.04.2012 prot. n. 13890 alla quale è seguito rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.9/2019 in data 19/09/2019.

Visto quanto sopra, si è provveduto in data 07.11.2024 ad effettuare sopralluogo verificando la conformità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia con quanto autorizzato con la Dia di variante in corso d'opera istr. n.443/F del 2006.

Da un preliminare sopralluogo sono risultate in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti difformità:

- lievi difformità (mancanza di riseghe) nel bagno al piano primo;
- diversa posizione del muro divisorio tra camera da letto e servizio al piano secondo;
- diversa dimensione della portafinestra presente nel vano servizio al piano secondo;
- presenza di cavedio/canna fumaria nella loggia al piano secondo;
- maggiore dimensione di spalletta nella loggia al piano secondo;
- scala di accesso al piano sottotetto con sviluppo più corto e larghezza minore;
- presenza di cavedio/canna fumaria nel piano sottotetto.

Viste le difformità sopra evidenziate, il sottoscritto ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004 con il pagamento di una oblazione minima di € 1.032,00 per la regolarizzazione delle difformità presenti nell'immobile.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro

proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Cervia, l'aggiudicatario potrà comunque valutare altra pratica edilizia di regolarizzazione ai sensi della L.R. 23/2004 atta al raggiungimento del medesimo risultato e ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali altre sanatorie che si riterranno necessarie al momento della presentazione della pratica, 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 vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PUG del Comune di Cervia approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 28.11.2018 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Territorio urbanizzato
- Tessuti residenziali a media densità (art. 8.9.3)

Si rimanda in ogni caso agli elaborati compresi nelle Tavole dei Vincoli del PUG ed in particolare V1B – Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, V2B – Rischio idraulico, vincolo idrogeologico e acque pubbliche, V3B – Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali, V4B – Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, V5.5 – Limitazioni delle attività di trasformazione e uso del territorio.

Per la tipologia di immobile in questione (fabbricato ad uso abitazione), 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, in atti dal 02.03.2006 (alla data del 27.09.2024 ultime planimetrie in atti), sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione della planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 07.11.2024 sono state riscontrate in via esemplificativa le difformità di seguito elencate:

- diversa dimensione della portafinestra presente nel vano servizio al piano secondo;
- presenza di cavedio/canna fumaria nella loggia al piano secondo;
- maggiore dimensione di spalletta nella loggia al piano secondo;
- scala di accesso al piano sottotetto con sviluppo più corto;
- presenza di cavedio/canna fumaria nel piano sottotetto;
- mancata indicazione della dicitura "ripostiglio" nel vano al piano secondo (vano indicato come "servizio" nelle planimetrie depositate in comune).

Si ritiene che tali difformità – da affrontare in termini più articolati e nell'ambito anche della generale regolarizzazione edilizio-urbanistica – renderanno necessaria la presentazione di aggiornamento catastale, restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Quesito n.6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.
Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Quesito n.7

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 27.09.2024 le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia risultano intestate a:
- XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sede in XXXXXXXXXXXXXXXX,
Diritto di: Proprietà per 1/1.

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 02.09.2024, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 05.08.2024, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di accollo mutuo e compravendita a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo del 08.07.2014, repertorio n.118444, raccolta n.30389, viene riportato:

"2) VENDITA

*Il signor XXXXXXXXXXXXXXXX vende alla società XXXXXXXXXXXXXXXX che come rappresentata, che accetta di acquistare la piena proprietà di porzioni del fabbricato condominiale, sito in Comune di **CERVIA**, località Cannuzzo, alla via Ruggine n.14/M e precisamente viene trasferito:*

- appartamento, ad uso abitazione, al piano primo, secondo, terzo – sottotetto, con corte esclusiva al piano terra e con una cantina ed un'autorimessa di pertinenza al piano primo sottostrada.

Gli immobili confinano con detta Via, parte acquirente, parti comuni, e sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 76, particella n. 509, subalterni:

- **14**, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,0, R.C. Euro 593,93;*
- **37**, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 16, R.C. Euro 99,16;*

con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'interno fabbricato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del Cod. Civ."

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Quesito n.7

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

DIVISIBILITA'

Quesito n.7

Non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 02.09.2024 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 05.08.2024, redatta su incarico del procedente, veniva riportato (relativamente alle u.i. distinte al Comune di CERVIA (RA), Foglio 76 Particella 509 Sub 14 e 37):

** A XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 14 Particella 509 Sub. 37 è pervenuta per atto di compravendita del 08/07/2014 Numero di repertorio 118444/30389 Notaio CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) trascritto il 21/07/2014 nn. 10590/7590 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX*

[...]

** A XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 14 Particella 509 Sub. 37 è pervenuta per atto di*

compravendita del 26/09/2011 Numero di repertorio 30164/13527 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA trascritto il 20/10/2011 nn. 19164/12059 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede CESENA Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

* A XXXXXXXXXXXXXXXX, i terreni su cui sorgono gli immobili oggetto d'esecuzione, per l'intera piena proprietà, sono così pervenuti:

- In parte per atto di compravendita del 25/02/2004 Numero di repertorio 21427/7710 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA trascritto il 06/03/2004 nn. 5846/3953 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- Ed in parte per atto di compravendita del 25/02/2004 Numero di repertorio 21427/7710 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA trascritto il 06/03/2004 nn. 5845/3952 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Quale più prossimo titolo d'acquisto/atto di provenienza si riporta l'atto di accollo mutuo e compravendita del 08.07.2014 a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo repertorio n.118444, raccolta n.30389 registrato a Fano il 09.07.2014 al n.3833.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 02.09.2024 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 05.08.2024, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

"Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

[...]

ISCRIZIONE NN. 79/20 del 03/01/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/12/2011 Numero di repertorio 30355/13664 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX),

contro XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice

fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX capitale €173.000,00 Totale 6
259.500,00 Durata 20 anni

Grava su Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 14 Particella 509 Sub. 37

TRASCRIZIONE NN. 15522/11636 del 05/08/2024 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/06/2024 Numero di repertorio 2207/2024 emesso
da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede RAVENNA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Richiedente: AVV PASQUALE GRANATO CODICE FISCALE GRN
PQL 52M12 H223 O VIA BORSELLINO 18 REGGIO EMILIA),

contro XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Grava su Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 16 Particella 509 Sub. 14 Particella 509
Sub. 37"

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di
Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente
all'immobile in oggetto, successivamente alla certificazione notarile prodotta dal
precedente, rispetto alla quota oggetto di pignoramento.

Dalle ispezioni svolte alla data del 11.02.2025 rispetto alla società esecutata e
relativamente all'immobile in oggetto e per il diritto pignorato, rispetto al periodo
successivo alla data di indagine della relazione notarile, non risultano ulteriori
trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti
pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento
limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2012 - Registro Particolare 20 Registro
Generale 79
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2024 - Registro Particolare 11636 Registro
Generale 15522

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 sulla base delle planimetrie catastali, ai sensi del DPR 138/1998, come di seguito:

Abitazione piano primo	ca. mq	44.00
Logge, scala piano primo mq 21.00 (coeff. 30%)	ca. mq	6.30
Abitazione piano secondo	ca. mq	42.00
Loggia e terrazzo piano secondo mq 15.00(coeff.30%)	ca. mq	4.50
Abitazione piano sottotetto mq 25.00 (coeff. 50%)	ca. mq	12.50
Corte esclusiva piano terra mq 2.00 (coeff. 10%)	ca. mq	0.20
Cantina mq 5.00 (coeff. 25%)	ca. mq.	1.25
<u>Autorimessa mq 18.00 (coeff. 50%)</u>	<u>ca. mq.</u>	<u>9.00</u>
Totale superficie commerciale	ca.mq.	119.75

STIMA DEL BENE

Quesito n.9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura e ragguagliati dallo scrivente sulla base di valutazioni comparative, considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per la zona R1 Extraurbana/zona rurale e frazioni minori, microzona catastale 0, destinazione RESIDENZIALE riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1.200,00/1.800,00

Si assume come valore unitario il prezzo medio di 1.500,00 €/mq tenuto conto della tipologia dell'immobile, dell'attuale momento di mercato immobiliare, dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche del fabbricato in cui è inserito, nonché di quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

Quesito n.9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si prevede un deprezzamento del 20% del valore stimato.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura, in ragione dell'indisponibilità del bene per vincolo locatizio, si riterrà di applicare una detrazione pari al 10% del valore dell'immobile, ottenuta facendo riferimento sia ad esempi di letteratura.

Relativamente alle spese condominiali insolute, così come riportato nei relativi paragrafi e sulla base dei dati forniti dall'amministratore condominiale, si ritiene applicabile una detrazione pari a 817,54€, corrispondente al debito in capo

all'esecutato a chiusura dell'esercizio 2023/2024 e preventivo 2024/2025, così come comunicato dall'Amministratore di condominio, pur rimettendo ogni decisione all'Ill.mo Giudice e al Professionista Delegato rispetto a tali spese anche rispetto al momento di trasferimento del bene.

In riferimento alla necessaria presentazione di pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici, diritti e sanzioni pari a 5.000,00€.

In riferimento alla necessaria presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici e diritti pari a 1.000€.

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

CONTEGGI DI STIMA

Quesito n.9

Come detto, si assume come parametro di riferimento per l'abitazione un valore pari a €/mq 1.500,00 per la complessiva superficie ragguagliata.

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

- valore del bene oggetto di procedura esecutiva:

mq 119,75 x 1.500,00 €/mq = 179.625,00€

- detrazione per stato d'uso e di manutenzione -20%:

35.925,00€

- detrazioni per stato di possesso -10%:

17.962,50€

- detrazioni spese condominiali:

817,34€

- detrazione per presentazione SCIA in sanatoria:

5.000,00€

- detrazione per presentazione aggiornamento catastale:

1.000,00€

Restano 118.920,16€

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -15%:

$118.920,16€ \times 15\% = 17.838,02€$

Valore del compendio = 101.082,14€

Valore del bene (approssimato) 101.000,00 € (centounomila/00)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Quesito n.11

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervia, come da comunicazione ricevuta in data 23.10.2024 e allegata alla presente, nell'unità immobiliare oggetto di perizia, sita in Cervia, località Cannuzzo, via Ruggine n.14/G, risulta residente:

- XXXXXXXXXXXXXXXX

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi, la quale riscontrava in data 29.10.2024 quanto segue:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 11/10/2024 ed acquisita con protocollo n. 95765 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione o altri contratti in genere in corso di validità appartenenti alla XXXXXXXXXXXXXXXX (C.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX), 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 soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna né altri contratti relativi agli immobili oggetto della richiesta.

Si trasmettono, comunque, per completezza, il prospetto di registrazione relativo al contratto n. 2944 serie 3T, stipulato il 29/06/2014 e registrato il 28/07/2014 (afferente all'immobile censito al Foglio 76, Particella 509, Sub 16 con durata dal 01/07/2014 al 30/06/2018) e il prospetto di registrazione relativo al contratto n. 3401 serie 3T, stipulato il 29/07/2014 e registrato il 29/08/2014 (afferente all'immobile censito al Foglio 76, Particella 509, Sub 14 con durata dal 01/08/2014 al 31/07/2018).

Il giorno 07.11.2024 durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto alla presenza del Custode Notaio Alberto Fazi, della sua collaboratrice Geom. Patrizia Melandri e del legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXXXXXX, era presente XXXXXXXXXXXXXXXX.

A seguito di tale sopralluogo, il Custode Giudiziario depositava in data 27.01.2025 relazione in merito ai sopralluoghi svolti e allo stato di occupazione dell'immobile, in cui precisava:

2) Gli immobili siti nel Comune di Cervia loc. Cannuzzo Via Ruggine n.14/G individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia Fg. 76 map. 509 sub 14-37.

Gli immobili risultano gravati da contratto di locazione – bene NON ammobiliato - sottoscritto in data 28/07/2014, registrato il 29/07/2014 al n.3401 serie 3T, in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (05/08/2024) e quindi come tale OPPONIBILE alla procedura esecutiva. ; Il contratto risulta sottoscritto tra la società XXXXXXXXXXXXXXXX, quale proprietaria/esecutata denominata parte locatrice, e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, denominata parte conduttrice e occupante gli immobili; la durata della locazione è stabilita dalle parti contraenti per un periodo di anni 4 (quattro) a partire dal 01 Agosto 2014 , tacitamente rinnovato fino al 31/07/2027 (non essendo stata comunicata alcuna disdetta nei tempi e modi indicati nel contratto); il canone di locazione annuo è fissato in € 6.000,00 da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di €/mese 500,00 ;

Pertanto, **salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del**

Professionista Delegato, si riterrà l'immobile occupato con titolo sino al 31.07.2027.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE

AL VALORE DI MERCATO

Quesito n.11

Il contratto reperito dal Custode Giudiziario e allegato alla relazione citata, riferito alle unità sub. 14 e 37, risulta sottoscritto in data 28.07.2014 tra la società esecutata e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, e riporta le seguenti condizioni:

PREMESSO

che XXXXXXXXXXXXXXXX è proprietaria di un appartamento sito nel Comune di Cervia in Via Ruggine n. 14/G; distinto Catasto Fabbricali del Comune di Cervia al Foglio 76, Particella 509, Sub 14. Cat A/2, Rendita 534,53 e Foglio 76, Particella 509, Sub 37, Cat C/6, Rendita 99,16,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO: *La Società XXXXXXXXXXXXXXXX concede in locazione alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, che accetta, il bene indicato in premessa, non ammobiliato, composto dai seguenti vani: un soggiorno con angolo cottura, bagno e antebagno al piano primo, due camera e servizio al piano secondo e locale unico al piano mansardato, il tutto per circa mq 150, oltre a terrazzi sul fronte e retro. A ciò si deve aggiungere garage e cantinetta ripostiglio al piano interrato, oltre a quote sui servizi condominiali.*

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO: *La durata della locazione viene stabilita dalle parti contraenti per un periodo di anni 4 (quattro) a partire dal 01 agosto 2014. È data facoltà alle parti di risolvere anticipatamente il contratto con preavviso di sei mesi.*

Il contratto è rinnovabile alla scadenza per volontà comune delle parti. Le parti concordano anche di ritrovarsi almeno tre mesi prima della scadenza per l'eventuale rinnovo o, comunque, manifestare per iscritto, nello stesso termine, la propria volontà comune.

Art. 3 - CANONE: *Il canone di locazione annuo viene dalle parti concordemente convenuto in € 6.000 (diconsi seimila euro): il pagamento avverrà in rate da corrispondere anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese nella misura di € 500 (cinquecento euro).*

Art. 4 - GARANZIE: *La parte locataria dichiara di aver visitato l'immobile, di averlo*

trovato adatto al proprio utilizzo. Si impegna, inoltre, a mantenerlo con la cura e la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo a scadenza nel medesimo stato in cui viene concesso con il presente contratto.

Art. 5 - CAUZIONE: *A titolo di deposito cauzionale da restituire alla scadenza il locatario consegna € 500 (cinquecento euro) pari a una mensilità e la parte locatrice rilascia quietanza con la firma della presente scrittura.*

Art. 6 - RESPONSABILITÀ: *Il conduttore si rende inoltre pienamente responsabile e garante per il comportamento diligente e la moralità degli eventuali ospiti; esonera inoltre la parte locataria da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possano derivare ad essa o a terzi nell'uso dell'immobile in oggetto. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.*

Art. 7 - SOMMINISTRAZIONE: *La parte locataria è tenuta al pagamento di tutte le spese relative all'uso del bene. Per contributo alle utenze condominiali sono dovute dal locatario €20,00 mensili.*

Non risultano esplicitati aggiornamenti automatici del canone.

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, il contratto – così come reperito – risulta registrato (in data 29.07.2014) antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà occupato sino al 31.07.2027.

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento alla consistenza commerciale precedentemente determinata nonché ai seguenti valori di riferimento riportati:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Cervia, fascia Extraurbana, zona Rurale e frazioni minori, codice di zona R1, Microzona 0, riportante i valori unitari dei canoni locativi:

- delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):

€/mq/mese 4,40/6,60

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

- abitazione € /mq/mese 4,40

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile/annuo:

valore dell'abitazione mq 119,75 x € /mq/mese 4,40 **€ 526,90**

canone locativo mensile ipotizzabile per l'immobile¹ **€ 530,00**

canone locativo annuale ipotizzabile per l'immobile **€ 6.360,00**

Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione citato leggermente inferiore (circa 94,3%, dunque inferiore del 5,7%) ai valori realizzabili attraverso i riferimenti di mercato.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

Quesito n.11

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Si rimanda all'atto di accollo mutuo e compravendita rogato in data 08.07.2014 dal Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo, rep. n.118444, raccolta n.30389, registrato a Fano il 09.07.2014 al n.3833, per eventuali formalità, vincoli e oneri. Si riporta in particolare:

La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritti in cui l'immobile attualmente si trova, è comprensiva di ogni connesso diritto, azione, accessione,

¹ Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie, se e come legalmente esistenti ed è relativa ad immobile libero da pesi oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Ravenna in data 3 gennaio 2012 al n. 20 reg. part., a garanzia del mutuo di cui in seguito.

Qualsiasi imposta o tassa arretrata, oneri pendenti di qualunque genere, anche se non ancora accertati fino ad oggi, continueranno a gravare a carico della parte venditrice.

La parte venditrice dichiara che gli immobili venduti fanno parte di un Fabbricato Condominiale: pertanto essi sono gravati da tutte le servitù civili necessarie al pieno godimento di ciascuna unità immobiliare di cui esso si compone, precisando che gli enti comuni sono identificati catastalmente con il mappale 509 sub. 49, (corte, contatori, corsello di manovra, rampa disabili, rampa autovetture, scale esterne, ascensore e vano ascensore, vano scale comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato) e con il mappale 509 sub. 50 (corridoio comune alle unità immobiliari identificate catastalmente dal sub. 1 al sub. 23).

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prendo atto di quanto segue:

A) -che è stata stipulata con il Comune di Cervia, una convenzione Urbanistica, in data 5 maggio 2004, registrata a Ravenna il giorno 11 maggio 2004 al n. 1882, Mod. 1 e trascritta il 21 maggio 2004 all'art. 8029, avente ad oggetto l'esecuzione di opere di urbanizzazione, sistemazione ed ampliamento di una parte di Via Ruggine, in conformità al Permesso di Costruire rilasciato in data 3 giugno 2004, n. 541 e successiva D.I.A. del giorno 8 giugno 2005, e di aver perfettamente adempiuto agli obblighi assunti con la citata Convenzione.

B) -Parte della corte esterna al Fabbricato è divisa in porzioni, attribuite, come aree esclusive, ad unità immobiliari nelle quale planimetrie sono riportate.

C) -La corte è gravata dalle servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato Condominiale del Fabbricato di cui le unità immobiliari vendute fanno parte, essendo l'intero Complesso Immobiliare servito da unica rete di infrastrutture;

D) -E' stato nominato dalla società dante causa l'Amministratore Condominiale che resterà in carica per tutto il tempo e fin tanto che la società dante causa denominata "XXXXXXXXXXXXXXXX" sarà proprietaria di unità immobiliari.

La società dante causa denominata "XXXXXXXXXXXXXXXX" resta inoltre, esclusa dal pagamento delle spese di amministrazione e le altre in relazione alle unità immobiliari rimaste in sua proprietà. Tali immobili sono pertanto esclusi da qualsiasi pagamento di oneri e fino alla vendita a terzi delle parti restanti del fabbricato.

E) -La società dante causa si è riservata il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, a carico della corte del fabbricato, identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia, al foglio 76, particella n. 509, E.U., ed a favore del terreno agricolo adiacente di proprietà della stessa società dante causa, identificata al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 76, particella n. 540.

In relazione a vincoli di natura condominiale l'ex Amministratore di Condominio, Geom.

██████████ (Lo Studio Progettazione) con studio in ██████████, via ██████████, ha provveduto ad inviare copia del Regolamento di Condominio che si allega alla presente ed al quale si rimanda integralmente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Quesito n.11

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 02.09.2024 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 05.08.2024, l'immobile risulta in proprietà alla società esecutata, come specificato nel paragrafo "provenienza del bene", il diritto del debitore risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Quesito n.11

Secondo le informazioni assunte, l'Amministratore Condominiale del Condominio "Villa Ruggine" è la Dott. ██████████ (██████████) con studio in ██████████, via ██████████ (tel. ██████████, ██████████), che ha sostituito il precedente Amministratore Geom. ██████████ (██████████) con studio in ██████████ (██████████) in via ██████████ n. ██████████ (tel. ██████████, ██████████), come dallo stesso comunicato in data 28.01.2025.

L'ex Amministratore Geom. ██████████ comunicava con mail del 28.10.2024 il debito in capo all'esecutato, le spese condominiali annuali, inviava regolamento condominiale, bilancio consuntivo e bilancio preventivo.

Specificava inoltre che:

- le spese condominiali annue ammontano a circa 1.200,00 €;
- vi è una causa in corte d'appello (Condominio vincente in primo grado) in materia di tabelle millesimali, promossa dalla condomina sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate, ma vi sono problemi di infiltrazioni d'acqua da diverse aree cortilizie private che causano danni da bagnamento all'interno di box auto privati. È già stato discusso in assemblea il capitolato delle opere redatte dal Geom. Salvestrini, ma mai deliberate dall'assemblea (si allega documentazione tecnica).

A seguito di una richiesta di approfondimento, l'attuale Amministratore Dott.ssa Montesi comunicava allo scrivente in data 04.02.2025 le spese in capo alla Società eseguita ripartite secondo i millesimi di proprietà.

Quanto sopra sinteticamente riportato risulta da comunicazioni mail dell'Amministratore, bilanci preventivi e consuntivi, regolamento e altro allegato al presente elaborato peritale.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITA'

Quesito n.12

Dalle ispezioni svolte alla data del 11.02.2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito n.13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 07.11.2024 vengono allegate alla presente relazione.

* * *

LOTTO N.2

**APPARTAMENTO PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO-TERZO CON CANTINA AL
PIANO INTERRATO (FG 76 MAPPALE 509 SUB 16) IN COMUNE DI CERVIA,
LOCALITÀ CANNUZZO, IN VIA RUGGINE N. 14**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito n.1

Alla data del 27.09.2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati:

- Foglio 76, Particella 509, Sub 16, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Ruggine n.14 Piano S-1 - T - 1-3, Superficie catastale totale 104mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 96mq, Rendita Euro 534,53.

L'unità immobiliare insiste unitamente ad altre sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia:

- Foglio 76, Particella 509, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Superficie 2.621mq, Qualità ENTE URBANO.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Si specifica che da elaborato planimetrico protocollo n.RA0027761 del 02.03.2006 e relativo elenco subalterni risulta:

- Foglio 76, Particella 509, Sub 49, BCNC (corte, contatori, corsello di manovra, rampa disabili, rampa autovetture, scale esterne, ascensore e vano ascensore, vano scale) a tutti i subb.;

- Foglio 76, Particella 509, Sub 50, BCNC (corridoio) dal subb. 1 al subb.23.

CONFINI

Quesito n.1

Confini appartamento e cantina con ragioni XXXXXXXXXXXXXXXX (foglio 76, mappale 509, sub 17), XXXXXXXXXXXXXXXX (foglio 76, mappale 509, sub 15), salvi altri o variazioni intervenute.

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 con riferimento a frazionamenti/accatastamenti che hanno dato origine alle particelle.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quesito n.2

Piena proprietà relativa ad unità immobiliare residenziale al piano primo, secondo e sottotetto con ingresso al piano terra e cantina al piano seminterrato, sita in Cervia, località Cannuzzo, via Ruggine n. 14/M.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in un fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (di cui un piano sottotetto) dove trovano spazio complessivamente ventiquattro unità immobiliari e un piano interrato dove sono individuate complessivamente ventiquattro autorimesse e ventiquattro cantine, il tutto, oltre a spazi comuni di transito pedonale e/o carrabile, in proprietà all'unità pro quota millesimale.

In sede di sopralluogo si è riscontrato al piano terra nell'area a ovest retrostante il fabbricato uno spazio liberamente utilizzato dai condomini per il parcheggio delle autovetture, individuato catastalmente nel sub 49 BCNC.

Il fabbricato si sviluppa planimetricamente con una forma ad "L" dove il lato maggiore ha orientamento nord-sud e la gran parte delle unità immobiliari dotate di doppio affaccio, con balconi della zona giorno rivolti verso lo spazio di accesso pedonale ad est. È proprio sulla corte comune di accesso che si sviluppano i due fronti principali dell'immobile caratterizzato da colonne metalliche a tutta altezza che ritmano gli alloggi.

Dalla via Ruggine e successivo ramo della stessa a fondo cieco, si accede allo spazio condominiale comune sia pedonalmente, a mezzo di un cancello a battente, che carrabilmente, con un cancello ad ante automatizzato.

L'alloggio oggetto di perizia è posto al piano primo, secondo e sottotetto, in affaccio nei lati est e ovest della porzione nord del fabbricato con ingresso al piano terra.

L'alloggio oggetto di perizia è posto al piano primo, secondo e sottotetto, in affaccio nei lati est e ovest della porzione nord del fabbricato con ingresso al piano terra.

Da un percorso pedonale rialzato si accede, tramite un cancello pedonale, ad una scala esterna privata che conduce al piano primo dove, da una loggia si entra nell'unità immobiliare.

Si accede direttamente nel vano soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile, a mezzo di un disimpegno, raggiungere un primo bagno finestrato. La zona cottura affaccia su una loggia ad ovest.

Da una scala si accede al piano secondo dove si trovano un secondo bagno finestrato, una camera matrimoniale ed un servizio ad oggi utilizzato non conformemente come seconda camera da letto. Dalla matrimoniale si accede ad un terrazzo che affaccia ad est e dal servizio ad una loggia che affaccia ad ovest.

Una ulteriore scala conduce al piano sottotetto dotato di finestre che affacciano a ovest.

Dal vano scala condominiale, dalla rampa carrabile posta sul lato sud del lotto e da una scala posta a nord del fabbricato si accede al piano interrato dove si trovano le cantine e le autorimesse.

Dal vano scala condominiale, rampa carrabile posta sul lato sud del lotto e scala posta sul lato nord del fabbricato si accede al piano interrato dove si trovano le cantine e le autorimesse.

L'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura.

Finiture esterne unità immobiliare:

- paramento murario esterno intonacato al civile e tinteggiato color giallo chiaro;
- tapparelle in pvc colore bianco;
- pavimentazione zone esterne pedonali in mattonelle di colore grigio;
- pavimentazione zone esterne pedonali/carrabili in betonella colore grigio/rosso;
- soglie e davanzali in pietra tipo Trani;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di acciaio;
- recinzione esterna lotto edificato costituita da cordolo in cemento armato sormontato da rete metallica plastificata;

- cancelli pedonali e carrabili in ferro a disegno semplice verniciati colore grigio;
- muretti di chiusura dell'area privata al piano terra dell'unità immobiliare in laterizio intonacato e tinteggiato completo di copertina in marmo tipo Trani.

Finiture interne unità immobiliare:

- porta-finestra di ingresso in vetro con scuri in pvc di colore bianco a doghe verticali;
- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate color bianco;
- infissi interni in legno colore bianco completi di vetrocamera;
- tapparelle in pvc manuali colore bianco con cassonetto interno in legno;
- porte interne simil legno color noce complete di cornici del medesimo cromatismo e finitura;
- pavimentazione interna in gres porcellanato color panna dimensioni 30x30cm montato in diagonale;
- pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica a formato quadrato dimensioni 20x20 cm colori bianco/grigio e azzurro;
- placche BTicino in plastica di colore bianco;
- bagni completi di sanitari e rubinetterie standard con doccia;
- radiatori tubolari tipo Irsap in acciaio di colore bianco;
- predisposizione aria condizionata nel soggiorno e nella camera da letto;

Finiture cantina e autorimessa:

- porte cantina in lamiera di metallo zincato complete di griglie di areazione;
- pavimento autorimessa e spazio comune di manovra in cemento liscio;
- basculante autorimessa in metallo zincato con griglia per areazione.

Si segnala che, nell'alloggio in oggetto, al piano secondo, sono presenti evidenti segni di umidità/muffa nel soffitto del bagno al piano primo e nella parete esterna della

camera da letto.

Si specifica inoltre che durante il sopralluogo del 07.11.2024 è stato comunicato allo scrivente dal legale rappresentante della Società XXXXXXXXXXXXXXXX che il piano interrato dell'immobile è stato interessato dall'alluvione del maggio 2023 e conseguentemente svuotato con pompe.

Lo scrivente, non rilevando alcun evidente segno e/o residuo di presenza/permanenza di acqua, ha ritenuto opportuno verificare l'informazione con l'Amministratore condominiale, il quale specificava di non aver avuto alcuna notizia in tal senso e di non essere mai stato informato da nessun condomino di tali problematiche sia a seguito dell'alluvione del maggio 2023 che del settembre 2024.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati sottotraccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento, elettrico, citofonico, TV, predisposizione impianto di condizionamento.

La caldaia tipo "Baxi" è installata nella loggia al piano secondo.

Il quadro elettrico è posizionato in prossimità del disimpegno al piano primo.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti, si ritiene che gli stessi siano conformi alle normative vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato; al momento del sopralluogo non risultavano evidenti manomissioni agli impianti. Sarà comunque onere e cura del futuro acquirente la verifica della conformità degli stessi nonché il corretto abbinamento degli impianti elettrici relativi all'alloggio e autorimessa, così come da combinazione individuata nel presente lotto.

I contatori dell'energia elettrica sono ubicati in apposito armadietto accessibile dalla pubblica via esternamente al lotto. Il contatore gas è inserito in armadietto ubicato all'interno dell'area in prossimità del cancello carrabile. Il contatore acqua si trova posizionato a terra in prossimità del cancello carrabile all'interno dell'area in proprietà

condominiale. Tutti i contatori sono ubicati in alloggiamenti multipli insieme a quelli delle altre unità immobiliari.

Considerazioni generali: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono pur necessitando di alcuni interventi di riparazione/ripristino, così come lo stato manutentivo dell'intero fabbricato nel quale è inserita.

ASSOGGETTABILITA' AD IVA

Quesito n.2

T Trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutata impresa che non ha costruito l'immobile, la vendita appare soggetta ad IVA (imponibile per opzione), rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Quesiti nn.3 e 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto accollo mutuo e compravendita del 08.07.2014) a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo, Rep. n.118444, registrato a Fano il 09.07.2014 al n.3833, relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

"La parte venditrice, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia urbanistica ed edilizia, dichiara che l'opera edilizia di cui trattasi è stata edificata in base al permesso di costruire n. 542 rilasciato dal Comune di Cervia in data 3 giugno 2004 e sua variante del 13 aprile 2006, protocollo n. 443/F, con dichiarazione di fine lavori del 4 maggio 2006, prot. 22.542."

Sulla base delle pratiche edilizie reperite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia a seguito di presa visione svolta in data 12.11.2024 (a seguito di richiesta del 16.10.2024), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile

oggetto di esecuzione, così come messi a disposizione dal Comune di Cervia:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cervia in data 03.06.2004 n.542, pratica n.2003/0944/I del 07.08.2003 relativo a nuova costruzione di edificio residenziale in Cannuzzo di Cervia;
- Dia recinzione istr. n. 186/F del 17.02.2006;
- Dia di variante in corso d'opera istr. n.443/F del 13.04.2006;
- Presentazione Agibilità istruttoria n. 32/A in data 05.04.2012 prot. n. 13890 alla quale è seguito rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.9/2019 in data 19/09/2019.

Visto quanto sopra, si è provveduto in data 07.11.2024 ad effettuare sopralluogo verificando la conformità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia con quanto autorizzato con la Dia di variante in corso d'opera istr. n.443/F del 2006.

Da un preliminare sopralluogo sono risultate in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti difformità:

- lieve difformità nella dimensione della finestra in affaccio sulla loggia di ingresso al piano primo;
- diversa posizione del muro divisorio tra camera da letto e servizio al piano secondo;
- diversa dimensione della portafinestra presente nel vano servizio al piano secondo;
- presenza di cavedio/canna fumaria nella loggia al piano secondo;
- maggiore dimensione di spalletta nella loggia al piano secondo;
- scala di accesso al piano sottotetto con sviluppo più corto e di larghezza minore;
- presenza di cavedio/canna fumaria nel piano sottotetto.

Viste le difformità sopra evidenziate, il sottoscritto ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004 con il pagamento di una oblazione minima di € 1.032,00 per la regolarizzazione delle

difformità presenti nell'immobile.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Cervia, l'aggiudicatario potrà comunque valutare altra pratica edilizia di regolarizzazione ai sensi della L.R. 23/2004 atta al raggiungimento del medesimo risultato e ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali altre sanatorie che si riterranno necessarie al momento della presentazione della pratica, 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 vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PUG del Comune di Cervia approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Territorio urbanizzato
- Tessuti residenziali a media densità (art. 8.9.3)

Si rimanda in ogni caso agli elaborati compresi nelle Tavole dei Vincoli del PUG ed in particolare V1B – Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, V2B – Rischio idraulico, vincolo idrogeologico e acque pubbliche, V3B – Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali, V4B – Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, V5.5 – Limitazioni delle attività di trasformazione e uso del territorio.

Per la tipologia di immobile in questione (fabbricato ad uso abitazione), ai sensi della L.47/85, il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Quesito n.6

La planimetria catastale, in atti dal 02.03.2006 (alla data del 27.09.2024 ultime planimetrie in atti), è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione della planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 07.11.2024 sono state riscontrate in via esemplificativa le difformità di seguito elencate:

- diversa dimensione della portafinestra presente nel vano servizio al piano secondo;
- presenza di cavedio/canna fumaria nella loggia al piano secondo;
- maggiore dimensione di spalletta nella loggia al piano secondo;
- scala di accesso al piano sottotetto con sviluppo più corto;
- presenza di cavedio/canna fumaria nel piano sottotetto.

Si ritiene che tali difformità – da affrontare in termini più articolati e nell'ambito anche della generale regolarizzazione edilizio-urbanistica – renderanno necessaria la presentazione di aggiornamento catastale, restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Quesito n.6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.
Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Quesito n.7

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 27.09.2024 l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia risulta intestata a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sede in XXXXXXXXXXXXXXXX,
Diritto di: Proprietà per 1/1.

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 02.09.2024, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 05.08.2024, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di accollo mutuo e compravendita a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo del 15.02.2013, repertorio n.115401, raccolta n.28527, viene riportato:

"2) VENDITA

*La signora XXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra rappresentata, vende alla società XXXXXXXXXXXXXXXX che come rappresentata, che accetta di acquistare la piena proprietà di porzioni del fabbricato condominiale, sito in Comune di **CERVIA**, località Cannuzzo, alla via Ruggine n.14/M e precisamente viene trasferito:*

- appartamento, ad uso abitazione, al piano primo, secondo, terzo – sottotetto, con corte esclusiva al piano terra e con una cantina ed un'autorimessa di pertinenza al piano primo sottostrada.

Gli immobili confinano con detta Via, ragioni ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ragioni della Società venditrice e sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 76, particella n. 509, subalterni:

*- **16**, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4,5, R.C. Euro 534,53;*

- **39**, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 16, R.C. Euro 99,16;

con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'interno fabbricato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del Cod. Civ."

Si specifica che, come da atto di compravendita sopra riportato, la Società esecutata è proprietaria anche dell'autorimessa identificata dal subalterno 39, citata anche nelle provenienze e formalità riportate nella relazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) datata 02.09.2024, ma non oggetto del pignoramento.

Ritenendo anomala la circostanza, lo scrivente, in sede di primo sopralluogo del 23.10.2024, faceva presente la questione al Custode demandando pertanto ogni successiva verifica e approfondimento a quest'ultimo.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Quesito n.7

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

DIVISIBILITA'

Quesito n.7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 02.09.2024 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al

05.08.2024, redatta su incarico del precedente, veniva riportato (relativamente alla u.i. distinta al Comune di CERVIA (RA), Foglio 76 Particella 509 Sub 16):

[...]

** A XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 16 Particella 509 Sub. 39 è pervenuta per atto di compravendita del 15/02/2013 Numero di repertorio 115401/28527 Notaio CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) trascritto il 08/03/2013 nn. 3830/2596 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX*

** A XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 16 Particella 509 Sub. 39 è pervenuta per atto di compravendita del 26/09/2011 Numero di repertorio 30165/13528 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA trascritto il 20/10/2011 nn. 19165/12060 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX*

[...]

** A XXXXXXXXXXXXXXXX, i terreni su cui sorgono gli immobili oggetto d'esecuzione, per l'intera piena proprietà, sono così pervenuti:*

- In parte per atto di compravendita del 25/02/2004 Numero di repertorio 21427/7710 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA trascritto il 06/03/2004 nn. 5846/3953 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- Ed in parte per atto di compravendita del 25/02/2004 Numero di repertorio 21427/7710 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA trascritto il 06/03/2004 nn. 5845/3952 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Quale più prossimo titolo d'acquisto/atto di provenienza si riporta l'atto di colloquio e compravendita del 15.02.2013 a rogito Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo repertorio n.115401, raccolta n.28527 registrato a Fano il 04.03.2013 al n.1321.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitranò di Corleone (PA) in data 02.09.2024 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al

05.08.2024, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

"Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 78/19 del 03/01/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/12/2011 Numero di repertorio 30354/13663 Notaio BELLECCA GIUSEPPE Sede CESENA
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX),
contro XXXXXXXXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX capitale € 130.000,00 Totale € 195.000,00 Durata 20 anni
Grava su Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 16 Particella 509 Sub. 39

[...]

TRASCRIZIONE NN. 15522/11636 del 05/08/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/06/2024 Numero di repertorio 2207/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede RAVENNA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (Richiedente: AVV PASQUALE GRANATO CODICE FISCALE GRN PQL 52M12 H223 O VIA BORSELLINO 18 REGGIO EMILIA),
contro XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Grava su Cervia Foglio 76 Particella 509 Sub. 16 Particella 509 Sub. 14 Particella 509 Sub. 37"

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto, successivamente alla certificazione notarile prodotta dal precedente, rispetto alla quota oggetto di pignoramento.

Dalle ispezioni svolte alla data del 11.02.2025 rispetto alla società esecutata e relativamente all'immobile in oggetto e per il diritto pignorato, rispetto al periodo successivo alla data di indagine della relazione notarile, non risultano ulteriori

trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2012 - Registro Particolare 19 Registro Generale 78
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2024 - Registro Particolare 11636 Registro Generale 15522

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 sulla base delle planimetrie catastali, ai sensi del DPR 138/1998, come di seguito:

Abitazione piano primo	ca. mq	44.00
Logge, scala piano primo mq 21.00 (coeff.30%)	ca. mq	6.30
Abitazione piano secondo	ca. mq	42.00
Loggia e terrazzo piano secondo mq 15.00(coeff.30%)	ca. mq	4.50
Abitazione piano sottotetto mq 25.00 (coeff.50%)	ca. mq	12.50
Corte esclusiva piano terra mq 2.00 (coeff.10%)	ca. mq	0.20
<u>Cantina mq 4.00 (coeff.25%)</u>	<u>ca. mq.</u>	<u>1.00</u>
Totale superficie commerciale	ca.mq.	110.50

STIMA DEL BENE

Quesito n.9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura e ragguagliati dallo scrivente sulla base di valutazioni comparative, considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per la zona R1 Extraurbana/zona rurale e frazioni minori, microzona catastale 0, destinazione RESIDENZIALE riportante i prezzi:
 - delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):
€/mq 1.200,00/1.800,00

Si assume come valore unitario il prezzo medio di 1.500,00 €/mq tenuto conto della tipologia dell'immobile, dell'attuale momento di mercato immobiliare, dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche del fabbricato in cui è inserito, nonché di quant'altro di interesse per la stima.

DEPREZZAMENTI

Quesito n.9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si prevede un deprezzamento del 25% del valore stimato,

stante anche i necessari interventi manutentivi e di ripristino di efflorescenze/muffe, così come visibili dalla documentazione fotografica allegata.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura, in ragione dell'indisponibilità del bene per vincolo locatizio, si riterrà di applicare una detrazione pari al 10% del valore dell'immobile, ottenuta facendo riferimento sia ad esempi di letteratura.

Relativamente alle spese condominiali insolute, così come riportato nei relativi paragrafi e sulla base dei dati forniti dall'amministratore condominiale, si ritiene applicabile una detrazione pari a 735,30€, corrispondente al debito in capo all'esecutato a chiusura dell'esercizio 2023/2024 e preventivo 2024/2025, così come comunicato dall'Amministratore di condominio, pur rimettendo ogni decisione all'Ill.mo Giudice e al Professionista Delegato rispetto a tali spese anche rispetto al momento di trasferimento del bene.

In riferimento alla necessaria presentazione di pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici, diritti e sanzioni pari a 5.000,00€.

In riferimento alla necessaria presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici e diritti pari a 1.000,00€.

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

CONTEGGI DI STIMA

Quesito n.9

Come detto, si assume come parametro di riferimento per l'abitazione un valore pari a €/mq 1.500,00 per la complessiva superficie ragguagliata.

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

- valore del bene oggetto di procedura esecutiva:

$$\text{mq } 110,50 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 165.750,00\text{€}$$

- detrazione per stato d'uso e di manutenzione -25%:

$$41.437,50\text{€}$$

- detrazioni per stato di possesso -10%:

$$16.575,00\text{€}$$

- detrazioni spese condominiali:

$$735,30\text{€}$$

- detrazione per presentazione SCIA in sanatoria:

$$5.000,00\text{€}$$

- detrazione per presentazione aggiornamento catastale:

$$1.000,00\text{€}$$

$$\text{Restano } 101.002,20\text{€}$$

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -15%:

$$101.002,20\text{€} \times 15\% = 15.150,33\text{€}$$

$$\text{Valore del compendio} = 85.851,87\text{€}$$

Valore del bene (approssimato) 86.000,00 € (ottantaseimila/00)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Quesito n.11

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cervia, come da comunicazione ricevuta in data 23.10.2024 e allegata alla presente, nell'unità immobiliare oggetto di perizia, sita in Cervia, località Cannuzzo, via Ruggine n.14/M, risultano residenti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi, la quale riscontrava in data 29.10.2024 quanto segue:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 11/10/2024 ed acquisita con protocollo n. 95765 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione o altri contratti in genere in corso di validità appartenenti alla XXXXXXXXXXXXXXXX (C.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), 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 soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna né altri contratti relativi agli immobili oggetto della richiesta.

Si trasmettono, comunque, per completezza, il prospetto di registrazione relativo al contratto n. 2944 serie 3T, stipulato il 29/06/2014 e registrato il 28/07/2014 (affidente all'immobile censito al Foglio 76, Particella 509, Sub 16 con durata dal 01/07/2014 al 30/06/2018) e il prospetto di registrazione relativo al contratto n. 3401 serie 3T, stipulato il 29/07/2014 e registrato il 29/08/2014 (affidente all'immobile censito al Foglio 76, Particella 509, Sub 14 con durata dal 01/08/2014 al 31/07/2018).

Il giorno 07.11.2024 durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto alla presenza del Custode Notaio Alberto Fazi, della sua collaboratrice Geom. Patrizia Melandri e del legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXXXXXX, era presente l'occupante dell'immobile, come meglio risultante dal verbale di sopralluogo redatto dal Custode.

Durante tale sopralluogo veniva consegnato dal legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXXXXXX, copia di contratto di locazione registrato in data 13.02.2023 relativo ai subalterni 16 (abitazione e cantina) e 39 (autorimessa non oggetto di pignoramento).

A seguito di accertamenti con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna, veniva trasmesso da quest'ultima in data 18.11.2024, copia del sopracitato contratto di locazione tra la società XXXXXXXXXXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente a Cervia in via Ruggine n.14/M, CF XXXXXXXXXXXXXXXX, di durata quattro anni con decorrenza dal 01.02.2023 al 31.01.2027, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – DPRA UT Ravenna n.1251 serie 3T il giorno 13.02.2023, per un canone mensile pari a € 500,00, che si provvede ad allegare e a cui si rimanda integralmente.

A seguito del sopralluogo, il Custode Giudiziario depositava in data 27.01.2025 relazione in merito ai sopralluoghi svolti e allo stato di occupazione dell'immobile, in cui precisava:

1) L'immobile sito nel Comune di Cervia loc. Cannuzzo Via Ruggine n.14/M individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia Fg. 76 map. 509 sub 16.

L'immobile risulta gravato da contratto di locazione – bene ammobiliato - sottoscritto in data 30/01/2023, registrato il 13/02/2023 al n.1251 serie 3T, in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (05/08/2024) e quindi come tale OPPONIBILE alla procedura esecutiva. Il contratto risulta sottoscritto tra la società XXXXXXXXXXXXXXXX, quale proprietaria/esecutata denominata parte locatrice, e il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, denominata parte conduttrice e occupante l'immobile ; la durata

della locazione viene stabilita dalle parti contraenti per un periodo di anni 4 (quattro) a partire dal 01 Febbraio 2023; il canone di locazione annuo è fissato in € 6.000,00 da pagarsi in n.12 rate mensili anticipate di €/mese 500,00 da versare entro il giorno 5 di ogni mese.

Si precisa che il contratto di locazione, di cui sopra, ha per oggetto anche una cantina identificata catastalmente al sub 39 che non risulta pignorata.

Pertanto, salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, si riterrà l'immobile occupato con titolo sino al **31.01.2027.**

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

Quesito n.11

Il contratto reperito dal Custode Giudiziario e allegato alla relazione citata, riferito all'unità sub. 16 (oltre ad altra non oggetto di pignoramento), risulta sottoscritto in data 30.01.2023 tra la società esecutata e il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX, e riporta le seguenti condizioni:

PREMESSO

Che la XXXXXXXXXXXXXXXX è proprietaria di un appartamento sito nel Comune di Cervia (RA) in Via Ruggine n. 14/M, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 76, Particella 509 Sub 16 Cat A/3 Rendita 534,53 e relativo garage censito al Foglio 76, Particella 509 Sub 38 Cat C/6 Rendita 99,16

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1- OGGETTO DEL CONTRATTO: *La XXXXXXXXXXXXXXXX concede in locazione ai sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, che accetta, il bene indicato in premessa, ammobiliato, composto dai seguenti vani: un soggiorno con angolo cottura, bagno e antebagno al primo piano, due camere e servizio al secondo piano e locale unico al piano mansardato, il tutto per circa mq 150, oltre a due terrazzi; a ciò si aggiunge garage e cantinetta al piano interrato.*

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO: *La durata della locazione viene stabilita dalle parti contraenti per un periodo di anni 4 (quattro) a partire dal 1 febbraio 2023.*

È data facoltà alle parti di risolvere anticipatamente il contratto con preavviso di sei mesi.

Il contratto è rinnovabile alla scadenza per volontà comune delle parti. Le parti

concordano anche di ritrovarsi almeno tre mesi prima della scadenza per l'eventuale rinnovo o, comunque, manifestare per iscritto, nello stesso termine, la propria volontà comune.

Art. 3 - CANONE: *Il canone di locazione annuo viene dalle parti concordemente convenuto in € 6.000,00 (diconsi seimila/00 euro): il pagamento avverrà in rate da corrispondere anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese nella misura di € 500,00 (cinquecento/00 euro). La parte locataria si impegna a effettuare il versamento mediante bonifico bancario.*

Art. 4 - GARANZIE: *La parte locataria dichiara di aver visitato l'immobile, di averlo trovato adatto al proprio utilizzo. Si impegna, inoltre, a mantenerlo con la cura e la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo a scadenza nel medesimo stato in cui viene concesso con il presente contratto*

Art. 5 - RESPONSABILITÀ: *Il conduttore si rende inoltre pienamente responsabile e garante per il comportamento diligente e la moralità degli eventuali ospiti; esonera inoltre la parte locataria da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possano derivare ad essa o a terzi nell'uso dell'immobile in oggetto. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.*

Art. 6 - SOMMINISTRAZIONE: *La parte locataria è tenuta al pagamento di tutte le spese relative all'uso del bene.*

Non risultano esplicitati aggiornamenti automatici del canone.

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, il contratto – così come reperito – risulta registrato (in data 29.07.2014) antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà occupato sino al 31.07.2027.

Si evidenzia che il contratto di locazione inerisce sia l'unità abitativa pignorata che l'autorimessa al piano interrato non oggetto del pignoramento.

Per tale ragione, per la valutazione del canone locativo si farà riferimento:

- alla consistenza commerciale sopra determinata, tenuto conto anche dell'autorimessa identificata dal sub 39 (ricompresa nel contratto di locazione, ma non oggetto del pignoramento).

Al valore di 110.50mq sopra determinato andrà pertanto aggiunto:

<u>Autorimessa mq18.00 (coeff.50%)</u>	<u>ca. mq.</u>	<u>9.00</u>
--	----------------	-------------

Totale superficie commerciale	ca.mq.	119.50
-------------------------------	--------	--------

nonché ai seguenti valori di riferimento riportati:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Cervia, fascia Extraurbana, zona Rurale e frazioni minori, codice di zona R1, Microzona 0, riportante i valori unitari dei canoni locativi:

- delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):

€/mq/mese 4,40/6,60

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

- abitazione
- €/mq/mese 4,13

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile/annuo, risultando evidentemente inferiore a quello del canone locativo in essere.

valore dell'abitazione mq 119,50 x €/mq/mese 4,13	€ 493,54
--	-----------------

canone locativo mensile ipotizzabile per l'immobile²	€ 490,00
--	-----------------

canone locativo annuale ipotizzabile per l'immobile	€ 5.880,00
--	-------------------

Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione citato leggermente superiore (circa 98,0%, dunque superiore del 2,0%) ai valori realizzabili attraverso i riferimenti di mercato.

Si specifica, come sopra indicato, che l'autorimessa distinta al sub 39 non risulta oggetto di pignoramento, pertanto la locazione annua ipotizzabile per la sola unità residenziale con cantina oggetto del pignoramento e identificata dal sub 16, adduce

² Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

conseguentemente a:

valore dell'abitazione mq 110,50 x €/mq/mese 4,13	€ 456,37
canone locativo mensile ipotizzabile per l'immobile³	€ 460,00
canone locativo annuale ipotizzabile per l'immobile	€ 5.520,00

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

Quesito n.11

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Si rimanda all'atto di accollo mutuo e compravendita rogato in data 15.02.2013 dal Notaio Dott. Enrico Cafiero di Pesaro e Urbino per la sede di Mondolfo, rep. n. 115401, raccolta n.28527, registrato a Fano il 04.03.2013 al n.1321, per eventuali formalità, vincoli e oneri. Si riporta in particolare:

La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritti in cui l'immobile attualmente si trova, è comprensiva di ogni connesso diritto, azione, accessione, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie, se e come legalmente esistenti ed è relativa ad immobile libero da pesi oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Ravenna in data 3 gennaio 2012 al n. 20 reg. part., a garanzia del mutuo di cui in seguito.

Qualsiasi imposta o tassa arretrata, oneri pendenti di qualunque genere, anche se non ancora accertati fino ad oggi, continueranno a gravare a carico della parte venditrice.

La parte venditrice dichiara che gli immobili venduti fanno parte di un Fabbricato Condominiale: pertanto essi sono gravati da tutte le servitù civili necessarie al pieno godimento di ciascuna unità immobiliare di cui esso di compone, precisando che gli enti comuni sono identificati catastalmente con il mappale 509 sub. 49, (corte, contatori, corsello di manovra, rampa disabili, rampa autovetture, scale esterne, ascensore e vano ascensore, vano scale comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato) e con il

³ Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

mappale 509 sub. 50 (corridoio comune alle unità immobiliari identificate catastalmente dal sub. 1 al sub. 23).

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente predo atto di quanto segue:

A) -che è stata stipulata con il Comune di Cervia, una convenzione Urbanistica, in data 5 maggio 2004, registrata a Ravenna il giorno 11 maggio 2004 al n. 1882, Mod. 1 e trascritta il 21 maggio 2004 all'art. 8029, avente ad oggetto l'esecuzione di opere di urbanizzazione, sistemazione ed ampliamento di una parte di Via Ruggine, in conformità al Permesso di Costruire rilasciato in data 3 giugno 2004, n. 541 e successiva D.I.A. del giorno 8 giugno 2005, e di aver perfettamente adempiuto agli obblighi assunti con la citata Convenzione.

B) -Parte della corte esterna al Fabbricato è divisa in porzioni, attribuite, come aree esclusive, ad unità immobiliari nelle quale planimetrie sono riportate.

C) -La corte è gravata dalle servitù di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato Condominiale del Fabbricato di cui le unità immobiliari vendute fanno parte, essendo l'intero Complesso Immobiliare servito da unica rete di infrastrutture;

D) -E' stato nominato dalla società dante causa l'Amministratore Condominiale che resterà in carica per tutto il tempo e fin tanto che la società dante causa denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXX" sarà proprietaria di unità immobiliari.

La società dante causa denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXX", resta inoltre, esclusa dal pagamento delle spese di amministrazione e le altre in relazione alle unità immobiliari rimaste in sua proprietà. Tali immobili sono pertanto esclusi da qualsiasi pagamento di oneri e fino alla vendita a terzi delle parti restanti del fabbricato.

E) -La società dante causa si è riservata il diritto di passaggio, perpetuo e gratuito, a carico della corte del fabbricato, identificata al Catasto Terreni del Comune di Cervia, al foglio 76, particella n. 509, E.U., ed a favore del terreno agricolo adiacente di proprietà della stessa società dante causa, identificata al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 76, particella n. 540.

In relazione a vincoli di natura condominiale l'ex Amministratore di Condominio, Geom.

~~XXXXXXXXXX~~ (XXXXXXXXXX) con studio in ~~XXXXXXXXXX~~, via ~~XXXXXX~~

~~XXXXXX~~, ha provveduto ad inviare copia del Regolamento di Condominio che si allega alla presente ed al quale si rimanda integralmente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Quesito n.11

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della

documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 02.09.2024 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 05.08.2024, l'immobile risulta in proprietà alla società esecutata, come specificato nel paragrafo "provenienza del bene", il diritto del debitore risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Quesito n.11

Secondo le informazioni assunte, l'Amministratore Condominiale del Condominio "Villa Ruggine" è la Dott. [REDACTED] ([REDACTED]) con studio in [REDACTED] via [REDACTED], (tel [REDACTED], mail [REDACTED]), che ha sostituito il precedente Amministratore Geom. [REDACTED] ([REDACTED]) con studio in [REDACTED] in via [REDACTED] (tel [REDACTED], mail [REDACTED]), come dallo stesso comunicato in data 28.01.2025.

L'ex Amministratore Geom. [REDACTED] comunicava con mail del 28.10.2024 il debito in capo all'esecutato, le spese condominiali annuali, inviava regolamento condominiale, bilancio consuntivo e bilancio preventivo.

Specificava inoltre che:

- le spese condominiali annue ammontano a circa 1.200,00 €;
- vi è una causa in corte d'appello (Condominio vincente in primo grado) in materia di tabelle millesimali, promossa dalla condomina sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate, ma vi sono problemi di infiltrazioni d'acqua da diverse aree cortilizie private che causano danni da bagnamento all'interno di box auto privati. È già stato discusso in assemblea il capitolato delle opere redatte

dal Geom. Salvestrini, ma mai deliberate dall'assemblea (si allega documentazione tecnica).

A seguito di una richiesta di approfondimento, l'attuale Amministratore Dott.ssa [REDACTED] comunicava allo scrivente in data 04.02.2025 le spese in capo alla Società eseguita ripartite secondo i millesimi di proprietà.

Quanto sopra sinteticamente riportato risulta da comunicazioni mail dell'Amministratore, bilanci preventivi e consuntivi, regolamento e altro allegato al presente elaborato peritale.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITA'

Quesito n.12

Dalle ispezioni svolte alla data del 11.02.2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito n.13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 07.11.2024 vengono allegate alla presente relazione.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo con il valore dell'immobile.

<u>LOTTO N.1</u>	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di	
Abitazione di tipo	diritto in cui si trova, sito a Cervia, località	
civile e autorimessa	Cannuzzo, via Ruggine n.14/G, distinto al	
	Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio	
	76, Particella 509, Sub. 14 (abitazione) e Sub 37	
	(autorimessa) PIENA PROPRIETÀ	€ 101.000,00
<u>LOTTO N.2</u>	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di	
Abitazione di tipo	diritto in cui si trova, sito a Cervia, località	
civile	Cannuzzo, via Ruggine n.14/M, distinto al	
	Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio	
	76, Particella 509, Sub. 16 (abitazione) PIENA	
	PROPRIETÀ	€ 86.000,00

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

Con osservanza.

Ravenna, 14 febbraio 2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati:

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Atto di pignoramento notificato in data 20.06.2024
3. Nota di trascrizione del pignoramento
4. Visura camerale della società esecutata
5. Stralcio strumenti urbanistici
6. Documentazione amministrativa
7. Documentazione condominiale
8. Valori di riferimento OMI
9. Ispezione ipotecaria per immobile – aggiornamenti
10. Lotto n.1 Documentazione catastale
11. Lotto n.1 Atto di provenienza
12. Lotto n.1 Contratti di locazione
13. Lotto n.1 Riscontro dell'Ufficio Anagrafe in merito ai residenti
14. Lotto n.1 Documentazione fotografica
15. Lotto n.1 Documentazione planimetrica
16. Lotto n.2 Documentazione catastale
17. Lotto n.2 Atto di provenienza
18. Lotto n.2 Contratti di locazione
19. Lotto n.2 Riscontro dell'Ufficio Anagrafe in merito ai residenti
20. Lotto n.2 Documentazione fotografica
21. Lotto n.2 Documentazione planimetrica

