



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETÀ PER AZIONI

CONTRO



A CUI È RIUNITO IL

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

SOLUTION BANK SPA

CONTRO



RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO N. 3

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale Carlo Pisacane, 100 – 48122 Marina di Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 12 dicembre 2024



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122/2023 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETÀ PER AZIONI

(avv. Gaetano Biocca)

contro



a cui è riunito il

PROCEDENTE SOLUTION BANK S.P.A.

(avv. Federica Bitelli e avv. Barbara Bitelli)

contro



* * *

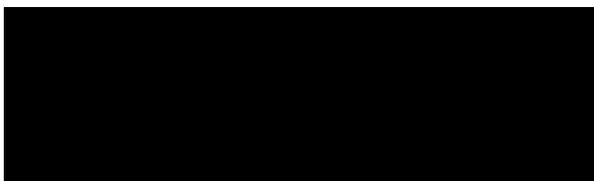
UDIENZA DEL 15/01/2025 - ORE 10.20

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15/12/2023 nominava lo scrivente ing. Davide Fuchi, con studio a Ravenna (RA) in viale Carlo Pisacane n. 100, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva al giuramento in data 19/12/2023 in via telematica e in pari data provvedeva a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Rispetto all'originaria procedura, promossa da Banca Popolare di Bari spa, lo scrivente procedeva al deposito della propria relazione peritale in data 29/04/2024 rispetto ai beni in essa pignorati.

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 02/07/2024 nominava altro tecnico e poi, a





seguito della riunione della procedura n. 66/2024 con quella di più antica iscrizione avvenuta il 10/07/2024, nominava in data 11/07/2024, lo scrivente ing. Davide Fuchi, con studio a Ravenna (RA) in viale Carlo Pisacane n. 100, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'ambito della procedura riunita.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità,



- ne indichi le ragioni ostantive;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
 - 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 - 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica



- utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).
- Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

VERIFICHE PRELIMINARI RELATIVE AL CONTROLLO DI COMPLETEZZA DELLA

DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Il creditore procedente della procedura n. 66/2024 ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva, redatta dal Notaio dott. Alberto Buldini di Bologna in data 27/06/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 26/04/2024).

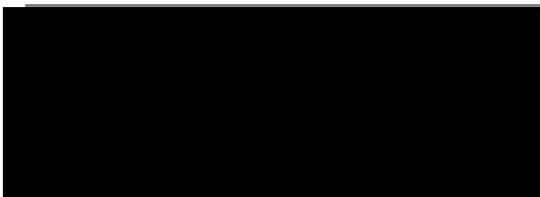
Si precisa pertanto che:

- **in primo luogo:**

la certificazione notarile risale ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 25/06/2024 ai nn. 9.087/12.088) ed in specifico:

STORIA IPOTECARIA

Al ventennio,





quanto in oggetto (all'epoca mappale 252 del foglio 17) era già di piena proprietà della società ██████████ con sede in Forlì (FC), codice fiscale 02142250402, essendo alla medesima pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna, in data 18 febbraio 2003 rep. 69656/15441, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 26 febbraio 2003 all'art. 3288.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Mario De Simone di Forlì, in data 17 febbraio 2006 rep. 32980/15128, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 3 marzo 2006 all'art 3380, la piena proprietà degli attuali immobili passava alla società S.I.F. S.R.L., con sede in Forlì (FC), codice fiscale 03569570405.

Successivamente con atto di trasferimento sede sociale a rogito del Notaio dott. Mario De Simone di Forlì in data 28 ottobre 2010 rep. 42501/21809, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il giorno 11 novembre 2010 all'art. 12597, è stata trasferita la sede sociale della società S.I.F. S.R.L. da Forlì a Cesena.

- **in secondo luogo:**

Nella certificazione notarile i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati così come sono indicati i dati storici (sino al ventennio antecedente al pignoramento). In particolare:

STORIA CATASTALE

Al ventennio,

gli immobili oggetto del presente certificato notarile erano originariamente distinti al catasto fabbricati del Comune di Cervia con il mappale 252 del foglio 17.

Con variazione per modifica identificativo n. 16689.172004, in data 6 aprile 2004 pratica n. RA0067385, in atti in pari data, detto mappale ha originato al catasto fabbricati il mappale 151.

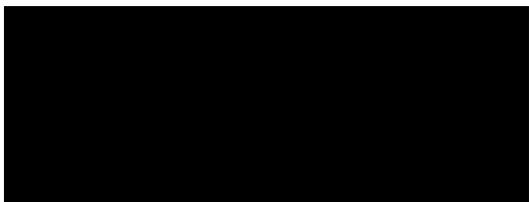
Con variazione in soppressione per demolizione totale n. 24958.1/2005, pratica n. RA0107745, in atti in pari data, il mappale 151 è stato soppresso dando origine al catasto fabbricati il mappale 1289.

Con variazione in soppressione per unità afferenti edificate su area urbana n. 24970.1/2005, in data 3 agosto 2005 pratica n. RA0107795, in atti in pari data, il mappale 1289 è stato soppresso dando origine al catasto fabbricati gli attuali subalterni 76, 51, 42, 18, 4, 2, 1 del mappale 1289 del foglio 17.

- **in terzo luogo:**

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Tale adempimento, peraltro, non risulta pertinente in quanto l'esecutata risulta essere una società, di cui lo scrivente ha comunque reperito visura camerale storica.





PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)



- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)
- REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei certificati della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco il giorno 18/09/2024 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro e con il Notaio competente e/o con l'Archivio Notarile nonché con Infocamere, espone quanto segue.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto di pignoramento immobiliare del 15/04/2024, notificato in data 28/05/2024, trascritto a Ravenna in data 25/06/2024 ai nn. 12.088/9.087, è stato pignorato a favore di SOLUTION BANK S.P.A., con sede a Forlì (FC), codice fiscale 03374640401, quanto segue:

*- che pertanto l'istante ha richiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni, di proprietà di S.I.F. s.r.l., di cui fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:
"Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Cervia (RA), Viale Ravenna n. 18 - Milano Marittima, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 17 con i mappali:
1289, sub 76, A/2*



1289, sub 42, C/2
1289, sub 51, C/2
1289, sub 18, C/6
1289, sub 1, E
1289, sub 2, E
1289, sub 4, E,
beni gravati dalla sopra citata ipoteca".

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **trascrizione al n. 12.088/9.087 del 25/06/2024** dovuto a atto giudiziario del 28/05/2024 dell'UNEP Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 1719, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante le unità immobiliari distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - Unità negoziale n. 1:
 1. Catasto Fabbricati, Comune di Cervia (RA), Sezione Urbana --, Foglio 17, Particella 1289, Subalterno 76, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 4 vani, Indirizzo Viale Ravenna, N. civico 18, Piano 2
 2. Catasto Fabbricati, Comune di Cervia (RA), Sezione Urbana --, Foglio 17, Particella 1289, Subalterno 42, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 3 metri quadri, Indirizzo Viale Ravenna, N. civico -, Piano S1
 3. Catasto Fabbricati, Comune di Cervia (RA), Sezione Urbana --, Foglio 17, Particella 1289, Subalterno 51, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 3 metri quadri, Indirizzo Viale Ravenna, N. civico -, Piano S1
 4. Catasto Fabbricati, Comune di Cervia (RA), Sezione Urbana --, Foglio 17, Particella 1289, Subalterno 18, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 metri quadri, Indirizzo Viale Ravenna, N. civico -, Piano S1



2. Unità negoziale n. 2:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Cervia (RA), Sezione Urbana --, Foglio 17, Particella 1289, Subalterno 1, Natura E – Ente Comune, Consistenza --, Indirizzo Viale Ravenna, N. civico --, Piano T
2. Catasto Fabbricati, Comune di Cervia (RA), Sezione Urbana --, Foglio 17, Particella 1289, Subalterno 2, Natura E – Ente Comune, Consistenza --, Indirizzo Viale Ravenna, N. civico --, Piano S1-T
3. Catasto Fabbricati, Comune di Cervia (RA), Sezione Urbana --, Foglio 17, Particella 1289, Subalterno 4, Natura E – Ente Comune, Consistenza --, Indirizzo Viale Ravenna, N. civico 18, Piano S1-T

rispetto ai seguenti soggetti:

o a favore:

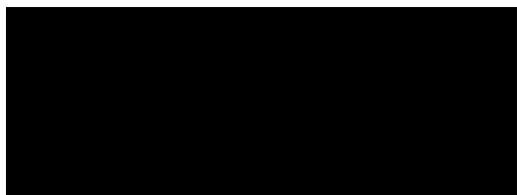
1. SOLUTION BANK S.P.A., con sede a FORLÌ (FC), codice fiscale 03374640401
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di --

o contro:

1. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di --

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI TRASCRIVE SOPRA I CESPITI DESCRITTI NEL QUADRO B, GLI ACCESSORI, LE PERTINENZE ED I FRUTTI DEGLI STESSI.





Nella certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C. il Conservatore riportava:

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 25/06/2004 - 25/06/2024, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	27/11/2023	22281	16252

A FAVORE DI BANCA POPOLARE DI BARI SPA CON SEDE IN BARI, ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO AVV. BIOCCA GAETANO - VIA OLMETTO 17 - MILANO PER CONTO DI ARC REAL ESTATE

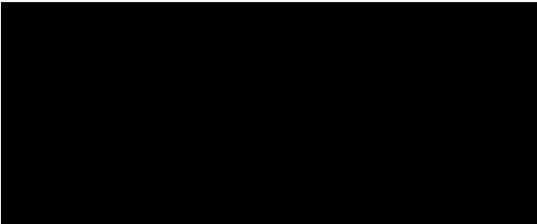
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

QUESITO N. 6

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo quanto segue:

- l'atto di pignoramento riporta le unità distinte alla particella 1289 subalterni 1, 2 e 4, beni non censibili per i diritti di piena proprietà benché tali unità siano appunto beni comuni non censibili, prive di intestazione catastale e in generale non in piena proprietà
- anche la nota di trascrizione inerisce tali unità, senza precisare la quota del diritto di proprietà, essendo ancora tali unità prive di intestazione catastale e in generale non in piena proprietà

* * *





LOTTO N. 3

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A PIANO SECONDO, POSTO AUTO COPERTO A PIANO INTERRATO E
N. 2 CANTINE A PIANO INTERRATO SITI A CERVIA (RA), LOCALITÀ MILANO MARITTIMA, VIALE
RAVENNA N. 18, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA (RA), FOGLIO 17,
PARTICELLA 1289, SUBALTERNI 76, 18, 42 E 51**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 23/11/2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale
– Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:

- 

sui seguenti beni:

- Catasto Fabbricati

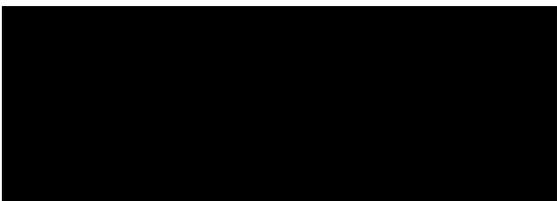
Dati identificativi: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289, Sub. 18

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio
17, Particella 1289

Classamento: Rendita: Euro 80,57, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m², Foglio
17, Particella 1289, Sub. 18

-

Indirizzo: VIALE RAVENNA Piano S1





Dati di superficie: Totale: 13 m²

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289, Sub. 42

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289

Classamento: Rendita: Euro 18,59, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 3 m², Foglio 17, Particella 1289, Sub. 42

Indirizzo: VIALE RAVENNA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 4 m²

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289, Sub. 51

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289

Classamento: Rendita: Euro 18,59, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 3 m², Foglio 17, Particella 1289, Sub. 51

Indirizzo: VIALE RAVENNA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 4 m²

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289, Sub. 76

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289



Classamento: Rendita: Euro 764,36, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Foglio 17, Particella 1289, Sub. 76

Indirizzo: VIALE RAVENNA n. 18 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte: 72 m²

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

- o Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CERVIA (C553) (RA), Foglio 17, Particella 1289

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 3.086 m²

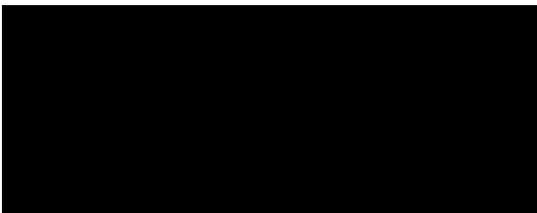
CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente al sub. 76: [REDACTED] A (sub. 75), B.C.N.C. (sub. 4), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente al sub. 18: B.C.N.C. (sub. 2), S.I.F. S.R.L. (sub. 17) [REDACTED] (sub. 19), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente al sub. 42: [REDACTED] (sub. 41), S.I.F. S.R.L. (sub. 51), B.C.N.C. (sub. 2), S.I.F. S.R.L. (sub. 43), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni





intervenute.

Relativamente al sub. 51: B.C.N.C. (sub. 4), [REDACTED] (sub. 52), [REDACTED] (sub. 24), [REDACTED] (sub. 50), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione civile a piano secondo, posto auto coperto e n. 2 cantine a piano interrato nella località balneare di Milano Marittima, in Comune di Cervia, in viale Ravenna n. 18, in posizione centrale e in vicinanza al lungomare, in zona prevalentemente residenziale/turistica, all'interno di fabbricato condominiale pluripiano che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano interrato, costituito complessivamente da 20 abitazioni, 10 sottotetti, 26 posti auto coperti, 28 cantine e 3 negozi.

L'unità, con accesso pedonale da area cortilizia e vano scala comune con ascensore, da viale Ravenna e accesso carrabile da viale Verdi attraverso rampa carrabile e area di manovra, è costituita: a piano secondo da: soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto, balcone; a piano interrato da: posto auto coperto e n. 2 cantine.

Lo stato di conservazione è ottimo (salvo la presenza di umidità nel soffitto della camera da letto), con buone caratteristiche e finiture interne risalenti al periodo di costruzione (anni 2000).

Oggetto di contratto di locazione in scadenza al 31/12/2025, registrato successivamente alla trascrizione





del pignoramento.

Superficie reale: abitazione circa mq 72, balcone circa mq 19, posto auto scoperto circa mq 13, cantine circa mq 8. Superficie commerciale: mq 80 per l'abitazione, mq 13 per il posto auto scoperto.

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

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente intelaiata in cemento armato
 - solai presumibilmente in latero cemento
 - copertura a sviluppo curvilineo in legno lamellare e manto di copertura a tegola canadese
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - pareti esterne in parte in muratura intonacata e tinteggiata e in parte in muratura facciavista
 - infissi esterni in PVC con vetrocamera, oscuranti con avvolgibili motorizzati in PVC
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in lattoneria in rame
 - soglie/bancali in pietra chiara tipo Trani
 - parapetti in metallo verniciato a motivo semplice
 - recinzioni in metallo verniciato a motivo semplice
 - pavimentazione esterna in betonella nella corte a piano terra; in gres nei balconi
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti interne e soffitti intonacate e tinteggiate

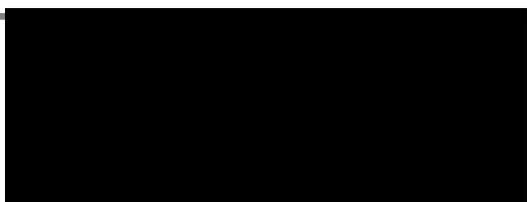


- porte interne tamburate in legno
- infissi esterni in PVC con vetrocamera, oscuranti con avvolgibili motorizzati in PVC
- pavimentazione in ceramica di formato circa 30x30 con posa diagonale
- pavimentazione in ceramica di formato circa 20x20 con posa diagonale nel bagno
- rivestimento in ceramica nel bagno
- bagno con sanitari in ceramica di buona qualità
- impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità all'interno della richiesta di agibilità). Si precisa che non è possibile avere certezza che gli impianti elettriche delle cantine afferiscano al medesimo impianto dell'abitazione o siano collegati ad impianto condominiale ovvero ad altre unità non oggetto di esecuzione
- impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia autonoma interna e riscaldamento a radiatori; condizionamento con split e macchina esterna), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e l'efficienza (sono state reperite dichiarazioni di conformità all'interno della richiesta di agibilità)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è ottimo (salvo la presenza di umidità nel soffitto della camera da letto)

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, si ritiene di inquadrare l'oggetto del





trasferimento quale un immobile ad uso abitativo con cessione che non sarà effettuata da impresa costruttrice o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione/dell'intervento (fine lavori indicata al 18/02/2008) e pertanto si ritiene che la vendita possa considerarsi esente IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 17/02/2006, Notaio M. De Simone di Forlì (FC), Rep. 32.980/15.128, trascritto il 03/03/2006 ai nn. 3.380/6.012), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

ART. 8) - *La Società venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. sull'Edilizia e sue modifiche), dichiara ed attesta:*

- che le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di fabbricato costruito in virtù di Permesso di Costruire n. 672 rilasciato dal Comune di Cervia in data 12 giugno 2003, Prot. n. 22543/03, Rif. Prot. n. 50964 del 23 dicembre 2002;

- che relativamente al medesimo fabbricato:

è stata presentata in data 16 ottobre 2003 al competente Comune Denuncia di Inizio Attività e relazione di asseverazione opere edilizie ai sensi del 7° comma dell'articolo 4 della Legge n. 493/1993, come sostituito dall'articolo 2, comma 60 della Legge 662/1996 e successive modificazioni e della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, in variante al suddetto Permesso, che ha assunto il n. 42779 di Protocollo;

è stata rilasciato in data 23 settembre 2005 dal detto Comune Permesso di Costruire in Sanatoria n. 795, Prot. n. 44 794/05, Rif. Prot. n. 19386 del 29 aprile 2004, in variante ai precedenti provvedimenti;

è stata presentata in data 23 dicembre 2005 al competente Comune Denuncia di Inizio Attività e Relazione di Asseverazione opere edilizie ai sensi dell'articolo 1 O della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, in variante ai precedenti provvedimenti, Prot. n. 49589/2005;

che relativamente a dette porzioni immobiliari non è stato emesso alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41, 1° comma della citata legge sul condono edilizio, che ne limiti comunque la commerciabilità.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce che le unità immobiliari in oggetto sono in possesso di tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge e dai vigenti regolamenti comunali per il rilascio dei provvedimenti di abitabilità e di agibilità, provvedimenti che essa Società venditrice, come sopra rappresentata, si impegna comunque ad ottenere a sua cura e spese nel più breve tempo possibile, con le modalità disciplinate dall'articolo 2 della Legge 24 dicembre 1993 n. 537 e dall'articolo 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425.

Dichiara infine di voler rispondere in caso contrario della evizione e dei danni come per legge.



Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia a seguito di presa visione svolta in data 19/01/2024 (a seguito di richiesta del 04/01/2024, poi integrata in data 23/11/2024 e successivamente visionata), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti così come messi a disposizione dal Comune di Cervia:

- permesso di costruire n. 672 del 12/06/2003, prot. 22543/2003, rif. Prot. 50964 del 23/12/2002, istr. 2002/1555/A, prat. ed. 672/2003 per nuova costruzione di edificio residenziale e commerciale
Oggetto di comunicazione di inizio lavori del 09/07/2003, prot. 27854
- denuncia di inizio attività del 16/10/2003, prot. 42779/2003, istruttoria 2003/1178/F, prat. ed. 57/2004 per variante a permesso di costruire n. 672/2003
- denuncia di inizio attività del 17/02/2005, prot. 6707/2005, istruttoria 2005/167/F, prat. ed. 473/2005 per modifiche a recinzione esistente
Oggetto di concessione per passo carrabile n. 2425 del 05/04/2005
Oggetto di comunicazione di fine lavori del 18/02/2008, prot. 8906/2008
- permesso di costruire in sanatoria n. 795 del 23/09/2005, prot. 44794/2005, rif. Prot. 19386 del 29/04/2004, istr. 2004/572/I, prat. ed. 795/2005 per variante essenziale al permesso di costruire n. 672/2003 e alla variante n. 57/2003 e irrogazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/2004 per il mantenimento del piano interrato a quota non conferme all'art. 32 del REC
Contenente ordinanza di irrogazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 L.R. 23/2004 determinata con i criteri del D.P.R. 380/01 n. 119/2005 del 22/08/2005, prot. 39916/2005, per l'esecuzione in difformità parziale dal permesso di costruire n. 672/2003 di opere edilizie



consistenti nella costruzione del piano interrato, a servizio delle unità abitative residenziali, con quota di calpestio a ml. -2,45 rispetto alla quota 0,00 di riferimento, anziché alla quota di ml -2,20 ed in contrasto con l'art. 32 del R.E.C. che prevede il pavimento dei piani seminterrati a una quota non inferiore alla misura di ml. 2,20 a partire dalla quota 0,00

Oggetto di comunicazione di inizio lavori del 13/10/2005, prot. 48500

- denuncia di inizio attività del 23/12/2005, prot. 61715/2005, istruttoria 2005/1115/F, prat. ed. 259/2006 (originariamente richiesta come permesso di costruire) per variante non essenziale al permesso di costruire n. 672/2003, alla variante n. 57/2003 e al permesso in sanatoria n. 795/2005 per nuova costruzione di fabbricato residenziale e commerciale
- ordinanza di irrogazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 L.R. 23/2004 determinata con i criteri del D.P.R. 380/01 n. 35/2006 del 23/03/2006, prot. 153595/2006, istr. 2006/1384/K, prat. ed. 263/2006 per l'esecuzione in difformità parziale dal permesso di costruire n. 672/2003 di opere edilizie consistenti nella costruzione di porzioni del piano interrato, a servizio delle unità abitative, con quota di calpestio a ml. -2,45 con riferimento alla quota 0,00 in contrasto con l'art. 32 del R.E.C. che prevede, per i piani interrati, una quota di calpestio non inferiore alla misura di ml. -2,20
- richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità del 02/05/2006, prot. 22022, rilasciato al n. 74 del 15/05/2006, prot. 38251/2006

Contenente (fra l'altro):

- certificato di collaudo statico
- scheda tecnica descrittiva



- richiesta rilascio certificato di prevenzione incendi (NB: verifica dell'attuale validità del certificato di prevenzione incendi – avente carattere condominiale – non prevista dalla presente relazione)
- verbale di collaudo degli impianti ascensori
- comunicazione di fine lavori del 02/05/2006, prot. 21857/2006

Si precisa che a seguito di comunicazione del Comando dei Vigili del Fuoco del 15/01/2009, il certificato di conformità edilizia e agibilità è risultato temporaneamente sospeso in data 02/02/2009, prot. 5205 (ordinanza n. 13/2009)

- denuncia di inizio attività del 01/04/2008, prot. 17471/2008, istruttoria 2008/378/F, prat. ed. 476/2008 per copertura di pergole esistenti presentata da ██████████ in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio I.RO

Oggetto di comunicazione di fine lavori del 30/06/2011, prot. 28302/2011

Si rappresenta che il parere di istruttoria contenuto all'interno della pratica indica l'intervento (già eseguito) non conforme allo strumento allora vigente.

Oggetto di avviso di avvio del procedimento prot. 17951/2016, con cui il Comune:

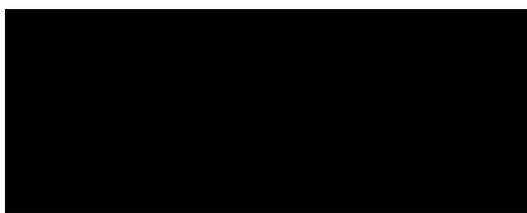
Si Comunica

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 e seguenti della L. 241/90 e s.m., l'avvio del procedimento amministrativo, in merito alla non validità della Denuncia di inizio attività (DIA) n. 378/F del-01/04/2008, prot. n. 17471, presentata da Laraia Bruno, posizione di archivio n. 476 del 2008, inizio lavori il 02/05/2008, avente ad oggetto il seguente intervento edilizio: copertura in pergole esistenti in Via Ravenna angolo Via Verdi, in quanto non è titolo legittimante le opere di cui agli elaborati grafici allegati per i motivi sopra riportati.

[...]

Si invita la S.V.

a comunicare, improrogabilmente entro 60 gg. dal ricevimento della presente, l'avvenuto ripristino delle opere abusive realizzate, allo scrivente Ufficio Sanzioni, quale referente per la sola parte amministrativa del presente avviso o in alternativa, è fatta salva alla S.V., la





facoltà di regolarizzare la posizione amministrativa inoltrando al Servizio, Edilizia Privata-Sue, ove possibile, istanza di sanatoria o richiesta di applicazione di sanzione amministrativa ai sensi, della L.R. n. 23 del 21/10/2004, nelle giornate di accettazione pratiche edilizie ed a cui ci si deve rivolgere per eventuali chiarimenti in materia edilizia, od in ordine alle modalità di presentazione delle pratiche stesse.

In caso di mancato riscontro entro il termine fissato, si applicheranno le sanzioni di cui alla normativa vigente.

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, non appaiono specifiche difformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici, ad eccezione di quanto segue:

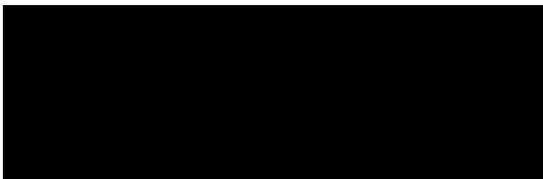
- presenza di copertura con pannellature in policarbonato sui pergolati dei balconi (come previsti dalla denuncia di inizio attività del 01/04/2008 dichiarata non conforme)

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile 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:

- rimozione della pannellatura in policarbonato dai pergolati sui balconi (che, in verità, dovrebbe essere attuata sull'intero complesso condominiale)

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a **€ 1.000,00**, inerente per opere necessarie alla regolarizzazione.

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 vigenti e/o specialistici.

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

- territorio urbanizzato
- tessuti residenziali a bassa densità

Si rimanda in ogni caso agli elaborati compresi nelle Tavole dei Vincoli del PUG ed in particolare V1A – Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, V2A – Rischio idraulico, vincolo idrogeologico e acque pubbliche, V3A – Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali, V4A – Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, V5.4 – Limitazioni delle attività di trasformazione e uso del territorio.

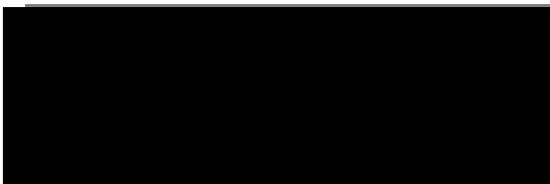
Per la tipologia di immobile in questione (abitazione civile, posto auto coperto e cantina), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, in atti dal 03/08/2005, prot. RA0107795, 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, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo





“Regolarità edilizia urbanistica e agibilità”, non si segnalano alcune difformità tra la planimetria dell’unità abitativa e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

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 planimetria allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, così come non appare sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell’unità abitativa, che potranno comunque 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

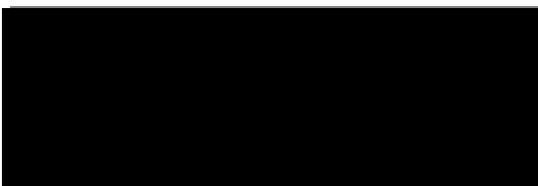
QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, le unità immobiliari risultavano alla data del 23/11/2024 intestate a:

- [REDACTED] in diritto di proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Alberto Buldini di Bologna in data 27/06/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 26/04/2024), la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 17/02/2006, Notaio M. De Simone di Forlì (RA), Rep. 32.980/15.128, trascritto il 03/03/2006 ai nn. 3.380/6.012) inerente a una maggiore consistenza, la





proprietà (allora avente diversa sede sociale) veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

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

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti 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 divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Alberto Buldini di Bologna in data 27/06/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 26/04/2024), veniva riportato:

STORIA IPOTECARIA

Al ventennio,
quanto in oggetto (all'epoca mappale 252 del foglio 17) era già di piena proprietà della società [redacted] essendo alla medesima pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna, in data 18 febbraio 2003 rep. 69656/15441, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 26 febbraio 2003 all'art. 3288.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Mario De Simone di Forlì, in data 17 febbraio 2006 rep. 32980/15128, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 3 marzo 2006 all'art. 3380, la piena proprietà degli attuali immobili passava alla società [redacted]

Successivamente con atto di trasferimento sede sociale a rogito del Notaio dott. Mario De Simone di Forlì in data 28 ottobre 2010 rep. 42501/21809, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il giorno 11 novembre 2010 all'art. 12597, è stata trasferita la sede sociale della società [redacted] da Forlì a Cesena.

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 17/02/2006, Notaio M. De Simone di Forlì (FC), Rep. 32.980/15.128, trascritto il 03/03/2006 ai nn. 3.380/6.012 (oltre all'atto di



trasferimento di sede sociale del 28/10/2010, Notaio M. De Simone di Forlì (FC), Rep. 42.501/21.809, trascritto il 11/11/2010 ai nn. 12.597/21.238).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Alberto Buldini di Bologna in data 27/06/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 26/04/2024), veniva riportato:

sotto la propria responsabilità che i beni sopra descritti sono attualmente di piena proprietà della società ██████████, sopra generalizzata, e che a tutto il **giorno 26 (ventisei) giugno 2024 (duemilaventiquattro)**, essi in base ai summenzionati registri e documenti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi od altri gravami pregiudizievoli ad eccezione di:

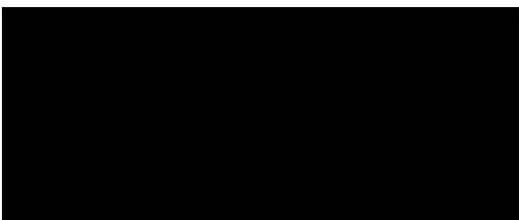
- **ipoteca volontaria** iscritta a Ravenna in data 13 aprile 2011 all'art. 1319, per la somma di Euro 1.000.000,00 (unmilione e zero centesimi) a garanzia della somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) in forza di atto a rogito del Notaio dott. Mario De Simone di Forlì in data 7 aprile 2011 rep. 43342/22353, a favore del CREDITO DI ROMAGNA S.P.A., con sede a Forlì (FO), codice fiscale 03374640401, contro la società ██████████, sopra generalizzata, per la piena proprietà dei beni sopra descritti;

- **pignoramento** trascritto a Ravenna in data 25 giugno 2024 all'art. 9087 a favore di SOLUTION BANK S.P.A., con sede in Forlì (FC), codice fiscale 03374640401, contro la società ██████████, sopra generalizzata, per la piena proprietà dei beni sopra descritti.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del **23/11/2024**, non risultano ulteriori **successive** 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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2011 - Registro Particolare 1319 Registro Generale 6700





- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2024 - Registro Particolare 9087 Registro Generale 12088

CONSISTENZA COMMERCIALE

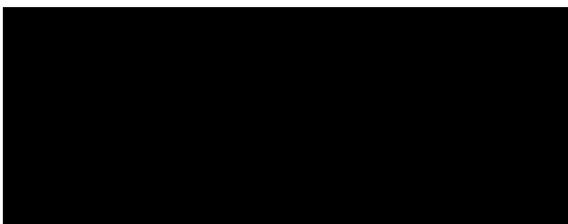
QUESITO N. 9

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione (piano secondo, sub. 76):** circa mq 72,20 di superficie ragguagliata
- **Balcone (piano secondo, sub. 76):** circa mq 19,00 di superficie, pari a mq 5,70 di superficie ragguagliata
- **Posto auto coperto (piano sottostrada, sub. 18):** circa mq 13,37 di superficie ragguagliata
- **Cantina (piano sottostrada, sub. 42):** circa mq 4,04 di superficie, pari a mq 1,01 di superficie ragguagliata
- **Cantina (piano sottostrada, sub. 51):** circa mq 4,08 di superficie, pari a mq 1,02 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 79,93 per l'abitazione e di mq 13,37 per il posto auto scoperto

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando 25% della superficie dei servizi (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali) e il 30% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali).





STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia e di Ravenna, 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 trova, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Cervia, fascia Centrale, zona Milano Marittima, codice di zona B2, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq 4.500,00/6.300,00
 - dei posti auto coperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq 2.250,00/3.100,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (aprile 2024), Comune di Cervia, zona Milano Marittima:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 4.395,00/6.649,00
 - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 3.574,00/5.414,00
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 2.557,00/3.506,00
 - dei posti auto coperti (min/max): €/mq 1.900,00/2.902,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:



-
- abitazione €/mq 5.400,00
 - posti auto coperti €/mq 2.675,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

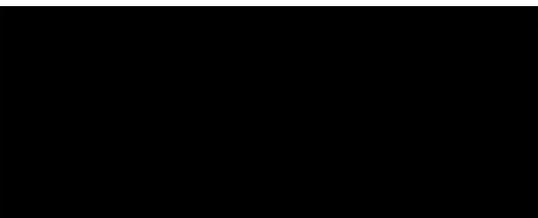
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In ragione delle problematiche di umidità evidentemente emergenti nella camera da letto principale, si ritiene di applicare un deprezzamento del 3% del valore precedentemente determinato (anche commisurato ai possibili interventi di ripristino).

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 il ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 1.000,00.

Relativamente allo stato di possesso, poiché l'immobile risulta (almeno per l'abitazione) soggetto a contratto di locazione registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento, non si ritengono opportune e/o necessarie specifiche detrazioni per indisponibilità del bene.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le eventuali servitù successivamente descritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e 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 infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi successivi, non risultano applicabili specifici deprezzamenti.

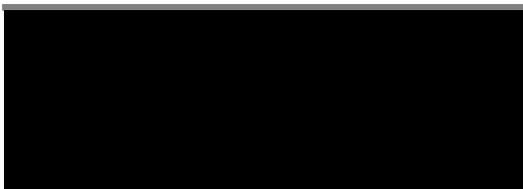
Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

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

valore dell'abitazione	mq	79,93	x €/mq	5.400,00	€ 431.622,00
valore del posto auto coperto	mq	13,37	x €/mq	2.675,00	€ 35.764,75
somma					€ 467.386,75
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-3,00%	-€ 14.021,60
restano					€ 453.365,15
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 1.000,00
restano					€ 452.365,15
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					€ 0,00
restano					€ 452.365,15
detrazioni per vincoli locativi e possesso				0,00%	€ 0,00
restano					€ 452.365,15
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 452.365,15
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 67.854,77
restano					€ 384.510,38
valore della proprietà da inserire nel bando¹					€ 385.000,00





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

QUESTO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 19/09/2024 alla presenza del Custode e del legale rappresentante della società esecutata, il legale rappresentante segnalava nel corso del sopralluogo:

Ho quindi chiesto chi occupi ovvero chi abbia la detenzione del compendio pignorato e così mi hanno riferito:

il compendio pignorato è nel loro possesso ed è occupato dalla sig.ra Manco Isabelle

Ho chiesto copia del contratto se gli immobili sono in locazione o se in uso a terzi, a quale titolo: ad uso abitativo di natura transitoria con scadenza al 31.12.2025

Secondo le informazioni anagrafiche richieste al Comune di Cervia, la conduttrice sig.ra Isabelle Manco risulta risiedere ad altro indirizzo presso il Comune di Cervia.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 12/07/2024, prot. 67498, ed ottenute in data 15/07/2024, prot. 74891, veniva riferito:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 12 luglio 24 ed acquisita con protocollo n. 67498 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere appartenenti alla società [redacted] Natura Giuridica SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (02) Codice Fiscale [redacted] avente sede a Cesena

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.

Tutti i contratti sono registrati presso l'ufficio territoriale di Forlì

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì in data 12/07/2024, prot. 74410, ed ottenute in data 15/07/2024, prot. 68097, veniva riferito:

In riferimento alla richiesta pervenuta a questo ufficio in data 12/07/2024 si inoltra copia del contratto di locazione n.3749 Serie 3T registrato a Forlì in data 04.07.2024, con il quale la Soc. [redacted] concedeva in locazione il fabbricato in Viale Ravenna n.18 a Cervia, distinto al Foglio 17 p.la 1289, sub.76.

Non risultano registrati contratti di locazione o comodato, aventi ad oggetto gli immobili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 17, part.1289, sub.i 18, 42 e 51.

1 [redacted]



Il contratto allegato (contratto di locazione ad uso foresteria), riferito alla sola unità sub. 76 (oltre ad altro posto auto scoperto, non oggetto di esecuzione) risulta sottoscritto in data 24/06/2024 tra la società esecutata e la sig.ra  nata a CHARLEROI – BELGIO il 16/03/1974 e riporta le seguenti condizioni:

l'unità immobiliare posta in Cervia RA - località Milano Marittima, viale Ravenna 18 (composta da sala con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, antibagno, bagno, terrazzo, posto auto all'interno, posto auto all'esterno, cantina, ammobiliato come da foto a parte sottoscritte dalle parti.

Estremi catastali identificativi dell'unità Immobiliare

individuati al catasto del Comune di Cervia (RA) con il foglio 17, mappale 1289, sub. 76 (appartamento int.3),CAT.A/2, CL.5, rendita catastale euro 764,36, certificazione energetica nr.00695-38080 - 201 O del 16/06/201 O

posto auto al piano interrato (foglio 17, mappale 1289,sub.20,CAT.C/6,CL.3, rendita castale euro 80,57. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di 18 mesi (diciotto mesi) dal 01 luglio 2024 al 31 dicembre 2025. Data la sua natura il presente contratto cesserà alla scadenza intendendosi fin da ora disdettato

2. La locazione viene stipulata espressamente ed esclusivamente per soddisfare le esigenze abitative di natura transitoria della conduttrice, la quale pertanto, dichiara che l'unità immobiliare sopra descritta sarà esclusivamente ad uso di civile abitazione. Gli occupanti l'immobile saranno nr. 03 (tre) persone.

3. La conduttrice non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 e.e. il numero dei posti letto tre dovrà essere rigorosamente rispettato.

4. A garanzia degli obblighi contrattuali la parte conduttrice costituisce un deposito cauzionale di Euro 2000,00 (duemilaeuro/00) non imputabile in conto pigioni, come da bonifico previsto nell'art. 7 ,già interamente versati. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

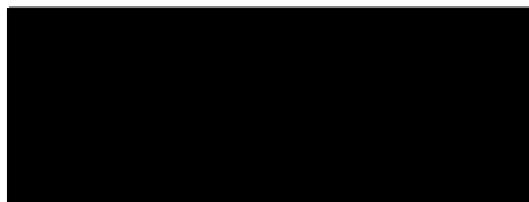
5. Il canone di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile, la sua ubicazione, è convenuto in euro 1.200,00 (euro milleduecentovirgola zerozero) al mese, per un ammontare complessivo ~~annuo~~² di €.21.600,00 (euroventunmilaseicentovirgolazerozero) che la conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario, con valuta entro il 03 (terzo) giorno del mese di competenza in 03 (tre) rate da €. 7.200,00 (eurosettemiladuecentovirgolazerozero) e cioè:

1a RATA -€.7.200,00 (eurosettemiladuecentovirgolazerozero) entro il 03 luglio 2024,

2a RATA - €. 7.200,00 (eurosettemiladuecentovirgolazerozero) entro il 03 gennaio 2025.

3a RATA - €.7.200,00

2 Annotazione dello scrivente. Appare essere errata l'indicazione "annua" (che invece corrisponde a € 14.400,00 attraverso la moltiplicazione dal canone mensile per le 12 mensilità), essendo il valore complessivo riferito all'intero periodo contrattuale (18 mesi).





(eurosettemiladuecentovirgolazerozero) entro il 03 luglio 2025.

Tali importi dovranno essere accreditati entro e non oltre le date sopra indicate, a mezzo bonifico bancario presso il conto corrente che il locatore comunicherà al conduttore.

6. Il conduttore dovrà avvisare il proprietario degli eventuali difetti dell'immobile e dei mobili entro quarantotto ore dalla consegna delle chiavi.

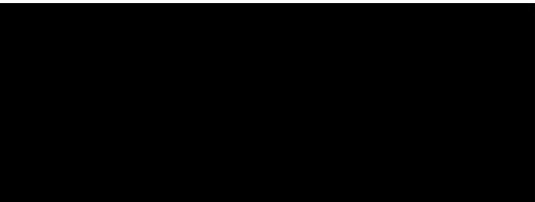
7. Oltre al canone di locazione e le spese di amministrazione di cui agli artt. 7 e 8 del presente contratto, e di tutte le utenze che la conduttrice si impegna ad intestarsi, **sono a carico della "parte conduttrice" manutenzione ordinaria impianto di riscaldamento, pulizia e manutenzione annuale della caldaia e dell'impianto di climatizzazione che l'utilizzatore dell'alloggio.**

[...]

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, il contratto – così come reperito – risulta registrato (in data 04/07/2024) successivamente alla trascrizione del pignoramento (e dunque non opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento (e comunque libero alla scadenza naturale del contratto ovvero al 31/12/2025).

Pur evidenziando ulteriormente che il contratto di locazione inerisce sì l'unità abitativa pignorata ma differisce rispetto al posto auto coperto (comunque di consistenza simile) e non include le due cantine, per la valutazione del canone locativo, si farà comunque riferimento sempre 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 Centrale, zona Milano Marittima, codice di zona B2, Microzona 0, riportante i valori unitari dei canoni locativi:
 - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 13,20/18,50
 - dei posti auto coperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 6,50/9,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (novembre 2024), Comune di Cervia, zona Milano Marittima, riportante i valori unitari dei canoni locativi:





- o delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq/mese 13,49/20,34
- o delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq/mese 10,95/16,56
- o delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq/mese 7,19/10,69
- o dei posti auto coperti(min/max): €/mq/mese 5,76/8,89

Ciò stante, si assume (analogamente alla successiva 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 15,45
- posti auto coperti €/mq/mese 7,50

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

valore dell'abitazione	mq	79,93	x €	/mq/mese	15,45	€ 1.234,92
valore del posto auto coperto	mq	13,37	x €	/mq/mese	7,50	€ 100,28
sommano						€ 1.335,19
canone locativo mensile ipotizzabile per l'immobile³						€ 1.350,00
canone locativo annuale ipotizzabile per l'immobile						€ 16.200,00

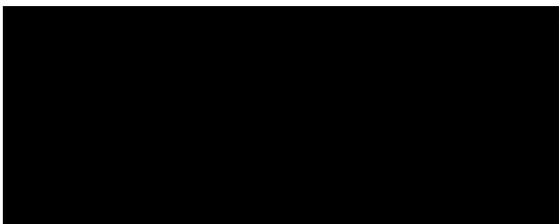
Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione citato leggermente inferiore (circa 88,9%, dunque inferiore del 11,1% rispetto a un canone congruo) ai valori realizzabili attraverso ai riferimenti di mercato.

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

³ Valore approssimato ai cinquanta Euro inferiori o superiori





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” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo).

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 05/09/2013, prot. RA0079827 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C.:

- Comune di Cervia, Foglio 17, Particella 1289, Sub. 1: B.C.N.C. (corte e portico) comune a tutti i sub.
- Comune di Cervia, Foglio 17, Particella 1289, Sub. 2: B.C.N.C. (rampe, scale, area di manovra e luogo sicuro statico) comune ai sub. dal 6 al 58
- Comune di Cervia, Foglio 17, Particella 1289, Sub. 4: B.C.N.C. (vano scale, ascensore e rip.) comune ai sub. Dal 68, 69, 76, 77 e 91

In merito ad oneri di natura condominiale, secondo le informazioni richieste all'amministratore condominiale pro-tempore dott. Bruno Laraia, veniva riscontrato con mail del 30/01/2024 specificando la presenza di regolamento di condominio contrattuale (come peraltro indicato anche nell'atto di provenienza). La regolamentazione delle parti comuni avverrà pertanto secondo il regolamento condominiale, oltre alle norme di Codice Civile. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si segnala infine che nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 17/02/2006, Notaio M. De Simone di Forlì (FC), Rep. 32.980/15.128, trascritto il 03/03/2006 ai nn. 3.380/6.012) veniva riportato che:

- oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi i Beni Comuni Non Censibili di cui appresso.

L'area sulla quale sorge il fabbricato, ricomprendente le corti esclusive pertinenziali a singole unità



immobiliari e quella comune, fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia alla partita speciale 1, foglio **17** con le particelle **1289** di mq. 3086 e **1014** di mq. 9, per una della superficie catastale complessiva di **mq. 3095** (metri quadrati tremila novantacinque).

Per una migliore identificazione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente compravendita, le parti mi consegnano l'elaborato planimetrico con la rappresentazione in subalterni, che esaminato, approvato e sottoscritto dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", ed al quale le parti fanno espresso riferimento.

[...]

ART. 4) - I beni negoziati vengono trasferiti nella loro attuale consistenza di fatto e di diritto, con ogni accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù attive e passive se e come in atto legalmente esistenti ed in particolare con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle parti comuni del fabbricato come per legge, nonché con tutti quelli derivanti o richiamati dall'atto di Compravendita ai rogiti del dott. Gian Paolo Toscano Rivalta Notaio in Ravenna in data 18 febbraio 2003, repertorio n. 69656/15441, di cui appresso.

ART. 5) - La Società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce che i beni negoziati sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, ed assume nei confronti della Società acquirente le garanzie di legge, ed in particolare ogni rilievo in caso di evizione anche parziale, dichiarando che i beni negoziati sono di sua esclusiva proprietà per avere costruito il fabbricato di cui fanno parte, a propria cura e spese, su area di risulta dalla demolizione di fabbricato pervenute per atto di Compravendita ai rogiti del dott. Gian Paolo Toscano Rivalta Notaio in Ravenna in data 18 febbraio 2003, repertorio n. 69656/15441, registrato a Ravenna in data 25 febbraio 2003 al n. 988 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna in data 26 febbraio 2003 all'Articolo 3288

[...]

ART. 7) - In ordine alla presente Compravendita, la Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la Società acquirente, come sopra rappresentata, prende atto di quanto segue:

- tra le parti comuni dell'intero complesso di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto risultano i Beni Comuni Non Censibili, descritti nel quadro dimostrativo depositato in Catasto e sopra allegato e a cui si fa espresso riferimento, e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cervia al foglio **17** con le particelle

1289 sub. 1 (corte e portico - comune a tutti i subalterni);-----

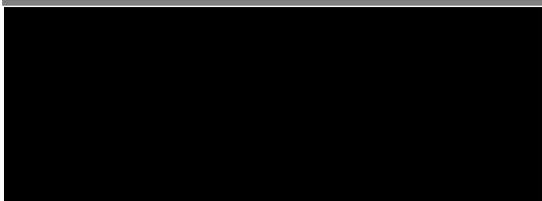
1289 sub. 2 (rampa, scale, area di manovra e luogo sicuro statico - comune ai subb. dal n. 6 al n. 58);

1289 sub. 3 (vano scale e ascensore - comune ai subb. 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 73, 74, 75, 81, 82, 83, 84 e 85);

1289 sub. 4 (vano scale e ascensore - comune ai subb. 60, 68, 69, 76 e 77);

1289 sub. 5 (vano scale e ascensore - comune ai subb. 60, 63, 64, 70, 71, 72, 78, 79, 80, 86, 87, 88, 89 e 90);

le porzioni di area facenti parte della particella **1289 sub. 1**, individuate concontorno giallo nella planimetria che esaminata, approvata e sottoscritta dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "**C**", pur essendo e restando di proprietà condominiale, comuni a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso, sono riservate in uso esclusivo alla Società venditrice, la quale, come sopra rappresentata, a proprio giudizio insindacabile, si riserva di attribuirle in uso esclusivo a determinate unità immobiliari facenti parte del complesso, quale area





pertinenziale, così come risulterà dai singoli atti di vendita, precisandosi peraltro che le spese di manutenzione ordinaria di tali aree saranno a carico dei condomini che ne usufruiranno in via esclusiva.

A tale proposito si precisa che alla Società acquirente vengono assegnate in uso esclusivo le porzioni identificate con i numeri 13 (tredici), 14 (quattordici), 15 (quindici), 16 (sedici), 17 (diciassette), 18 (diciotto), 19 (diciannove), 20 (venti), 21 (ventuno), 22 (ventidue) nella planimetria sopra citata.

Si stabilisce inoltre che:

- l'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune e/o condominiali saranno regolati dal regolamento di condominio predisposto dalla Società venditrice, che trovasi allegato all'atto di Compravendita ai miei rogiti in data 16 novembre 2005, repertorio n. 32258/14663, registrato a Forlì in data 21 novembre 2005 al n. 5271 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna in data 23 novembre 2005 all'Articolo 17168, e che la Società acquirente, come sopra rappresentata, si obbliga sin da ora a rispettare;

- sino a quando la Società venditrice sarà proprietaria di unità immobiliari nel complesso, tale regolamento di condominio non sarà modificato, mentre successivamente lo stesso potrà essere modificato con le maggioranze previste dal Codice Civile; la Società venditrice, come sopra rappresentata, per lo stesso periodo si riserva la facoltà di addivenire alla nomina dell'Amministratore del Condominio;

- la Società venditrice, sino a quando sarà proprietaria di unità immobiliari nel complesso, sarà esonerata dal pagamento di tutte le spese di amministrazione ordinaria del condominio, ivi comprese le spese per consumi di energia elettrica od acqua relative alle parti comuni o condominiali ordinarie;

- la corte comune è attraversata dalle condutture e canalizzazioni relative alle utenze a servizio di tutte le unità immobiliari del complesso, debitamente interrate, volendosi costituite le relative servitù attive e passive.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che su porzione dell'area condominiale distinta con la particella 1014 insiste un chiosco distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 17 con la particella 1014 sub. 1, Categoria E/3, Rendita Catastale Euro 139,44, intestato alla Signora Pagliacci Iliana, nata a Cervia il 21 novembre 1939, installato in virtù di Concessione Edilizia n. 371 dell'11 maggio 1999, per l'occupazione dell'area avente durata sino al 31 dicembre 2009; decorso tale termine la suddetta Concessione si intenderà scaduta senza necessità di disdetta, salvo richiesta di rimozione del chiosco da eseguirsi entro 30 giorni dalla richiesta stessa. Al riguardo, si precisa che con raccomandata in data 11 febbraio 2003, P.G. n. 5579, è già stato dato avvio al procedimento amministrativo per la revoca della concessione di suolo pubblico relativa alla porzione dell'area suddetta;

il tutto come risulta dal citato atto di Compravendita ai rogiti del dott. Gian Paolo Toscano Rivalta Notaio in Ravenna in data 18 febbraio 2003, repertorio n.69656

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

A parere dello scrivente, rispetto alle porzioni di area cortilizia a piano terra (di fatto posti auto scoperti), assegnate in uso esclusivo alla società esecutata attraverso tale atto pubblico (ma non identificate catastalmente), considerando che l'atto in questione non trasferiva solamente le unità oggetto di odierno



pignoramento, non si considerano tali porzioni nell'ambito della presente relazione di stima.

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.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Si riporta preliminarmente quanto riferito dall'amministratore condominiale pro-tempore dott. Bruno Laraia, veniva riscontrato con mail del 15/07/2024 :

*si allega il rendiconto spese consuntivo 2023/2024 e preventivo 2024/2025 dove può trovare le spese relative ai sub interessati.
Vi è un procedimento giudiziario (d.i.) nei confronti di un condomino.
Non vi sono spese straordinarie approvate dall'assemblea.*

Per quanto lo scrivente avesse espressamente richiesto le spese insolute nei due anni precedenti, sulla base dei bilanci a consuntivo e a preventivo forniti dall'amministratore condominiale (che riportano gli insoluti per intestazione e non per singola unità immobiliare), risulta:

- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/04/2022 al 31/03/2023:
 - un importo annuo relativo al sub. 18 (proprietà) di € 117,79
 - un importo annuo relativo al sub. 42 (proprietà) di € 44,68
 - un importo annuo relativo al sub. 51 (proprietà) di € 44,68
 - un importo annuo relativo al sub. 76 (proprietà) di € 243,04
 - un importo annuo relativo al sub. 76 (inquilino) di € 1.424,69

per un totale complessivo di € 1.874,88



- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/04/2023 al 31/03/2024:
 - un importo annuo relativo al sub. 18 (proprietà) di € 97,67
 - un importo annuo relativo al sub. 42 (proprietà) di € 39,04
 - un importo annuo relativo al sub. 51 (proprietà) di € 39,04
 - un importo annuo relativo al sub. 76 (proprietà) di € 273,07
 - un importo annuo relativo al sub. 76 (inquilino) di € 1.512,58

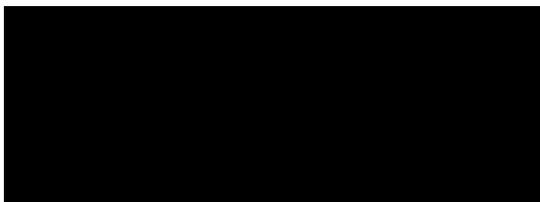
per un totale complessivo di € 1.961,40

- rispetto al bilancio preventivo dal 01/04/2024 al 31/03/2025:
 - un importo annuo relativo al sub. 18 (proprietà) di € 109,13
 - un importo annuo relativo al sub. 42 (proprietà) di € 43,61
 - un importo annuo relativo al sub. 51 (proprietà) di € 43,61
 - un importo annuo relativo al sub. 76 (proprietà) di € 301,51
 - un importo annuo relativo al sub. 76 (inquilino) di € 1.488,50

per un totale complessivo di € 1.946,36

Si evidenzia inoltre che in tale bilancio la proprietà – proprietaria anche di altri immobili nel condominio – risulta a credito per un importo superiore al debito dell'inquilino (pari a € 81,37).

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 rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.





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 redatta dal Notaio dott. Alberto Buldini di Bologna in data 27/06/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 26/04/2024), ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 17/02/2006, Notaio M. De Simone di Forlì (FC), Rep. 32.980/15.128, trascritto il 03/03/2006 ai nn. 3.380/6.012), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 23/11/2024 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 del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 18/09/2024) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.



REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA

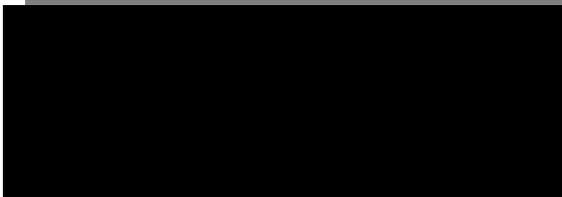
QUESITO N. 15

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

LOTTO N. 3 Abitazione di tipo civile, posto auto coperto e n. 2 cantine	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Cervia (RA), località Milano Marittima, viale Ravenna n. 18, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA), Foglio 17, Particella 1289, Subalterni 76, 18, 42 e 51	€ 385.000,00
--	--	---------------------





EVENTUALI ISTANZE DI PROROGA

Lo scrivente non ha richiesto proroghe al termine di deposito.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare nota professionale dei compensi.

QUADRO RIEPILOGATIVO DEL COMPENDIO

Si riportano infine nel seguente quadro riassuntivo i valori degli immobili del compendio da inserire nel bando.

LOTTO N. 1	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Cervia (RA), località Milano Marittima, viale Ravenna n. 18/F, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (RA), Foglio 17, Particella 1289, Subalterni 76, 18, 42 e 51	€ 385.000,00
-------------------	--	---------------------

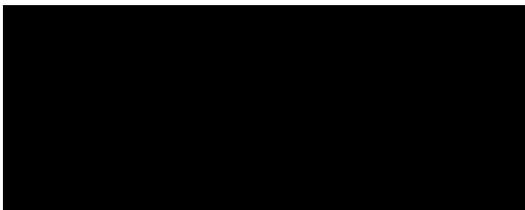
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 12 dicembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi





ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visura camerale della società esecutata
4. Ulteriori ispezioni ipotecarie
5. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
6. Documentazione condominiale
7. Stralcio degli strumenti urbanistici
8. Documentazione amministrativa
9. Valori di riferimento
10. Titolo di provenienza
11. Lotto n. 3 Documentazione catastale
12. Lotto n. 3 Documentazione planimetrica
13. Lotto n. 3 Documentazione fotografica
14. Lotto n. 3 Allegato A
15. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.

