
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 108/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

----- E PER ESSA -----

CONTRO

----- E -----

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SILVI

via Rampina, 76 – 48121 Ravenna (RA)

Cell. 347.6025197

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

Ravenna, 3 marzo 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA
----- contro ----- e

1/30

Relazione di accertamento peritale

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 108/2024 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE ----- E PER ESSA -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATO ----- E -----

LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A PIANO TERRA E PRIMO E AUTORIMESSA A PIANO TERRA SITE
A MASSA LOMBARDA (RA), IN LOCALITÀ MASSA LOMBARDA, IN VIA FRANCESCO BERARDI
N. 50, DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA),
FOGLIO 31, PARTICELLA 729, SUBALTERNI 10 E 11, OLTRE AREA CORTILIZIA COMUNE ALLE
DUE UNITÀ DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA),
FOGLIO 31, PARTICELLA 729, SUBALTERNO 16

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 06/10/2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:
 - (CF -----)
nato a ----- (--) il --/--/----
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
 - (CF -----)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA	2/30	Relazione di accertamento peritale
----- contro ----- e		

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

• dei seguenti beni:

◦ Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729** Subalterno **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729**

Classamento: Rendita: **Euro 77,21**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **23 m²**

Foglio **31** Particella **729** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA FRANCESCO BERARDI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **29 m²**

◦ Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729** Subalterno **11**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729**

Classamento: Rendita: **Euro 610,71**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **31** Particella **729** Subalterno **11**

Indirizzo: VIA FRANCESCO BERARDI n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **103 m²** Totale escluse aree scoperte: **97 m²**

Alle unità immobiliari sopra citate afferiscono i seguenti B.C.N.C./B.C.C. distinti al
Catasto Fabbricati

◦ Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

3/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

Foglio **31** Particella **729** Subalterno **15**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729**

Indirizzo: VIA FRANCESCO BERARDI n. SNC Piano T

Corte comune ai sub. 9, 10, 11, 12 e 13

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729** Subalterno **16**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729**

Indirizzo: VIA FRANCESCO BERARDI n. SNC Piano T

Corte comune ai sub. 10 e 11

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

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**

Foglio **31** Particella **729**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **1.132 m²**

Annotazione di immobile: **COMPRENDE IL FG. 31 N. 758 - SR**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA
----- contro ----- e

4/30

Relazione di accertamento peritale

CONFINI**QUESITO N. 1**

Rispetto all'insieme dei subb. 10, 11 e 16: a piano terra ----- (sub. 18), B.C.N.C. (sub. 15), ----- (sub. 9), ----- (sub. 8), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute; a piano primo ----- (sub. 18), -----/----- (sub. 1), 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, anche attraverso i frazionamenti originari e/o le mappe di impianto.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI**QUESITI NN. 1 E 10**

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, considerando le dimensioni e le caratteristiche dei beni e la loro complementarietà, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO**QUESITO N. 1**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere, come detto, censite al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**QUESITO N. 2**

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo civile a piano terra e primo, e un'autorimessa a piano terra, inserite in un fabbricato plurifamiliare costituito da sei unità residenziali che condividono l'area cortilizia e l'accesso carrabile comune (quest'ultima in comproprietà anche con i frontisti di altri due fabbricati).

L'immobile è situato in Comune di Massa Lombarda, all'interno del centro abitato in zona prettamente residenziale, in via Berardi al n. 50, non distante dal centro della località e in

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

5/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

zona di buona dotazione di verde, servizi e parcheggi.

L'unità abitativa, con accesso dalla strada pubblica attraverso prima un'area cortilizia in comproprietà con altri frontisti ma **non oggetto di pignoramento per la quota di comproprietà degli esecutati**, e poi attraverso cancello carrabile (comune ad altra unità), è costituita: a piano terra, da: ingresso, autorimessa e porzione di area cortilizia; a piano primo, accessibile da scala interna, soggiorno/pranzo/cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto e terrazzo.

Lo stato di conservazione è discreto, con caratteristiche e le finiture interne di qualità discrete, risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (inizio anni 2000), ma sarà necessario un intervento di manutenzione e aggiornamento conseguente al periodo di inutilizzo e abbandono dell'unità.

Sussistono difformità rispetto alle planimetrie catastali e alla pratica edilizia.

Superficie reale: abitazione circa mq 99, balcone circa mq 19, autorimessa circa mq 29, area cortilizia circa mq 16. Superficie commerciale: circa mq 107 per l'abitazione, circa mq 29 per l'autorimessa.

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

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in telaio in cemento armato
 - solai presumibilmente in latero cemento, solaio di copertura in laterocemento
 - scale interne presumibilmente in cemento armato/laterocemento
 - copertura presumibilmente con solaio in laterocemento e tegola canadese/guaina ardesiata
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature intonacate e tinteggiate

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

6/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

- infissi esterni in alluminio con vetrocamera, avvolgibili in PVC
- canali di gronda e pluviali apparentemente in rame
- aree cortilizie pavimentate in parte a palladiana in porfido e in parte a betonella autobloccante
- autorimessa con basculante in acciaio zincato non motorizzato
- portoncino d'ingresso di sicurezza con pannellature in simil-legno
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate e tinteggiatura di colore chiaro
 - porte interne in legno tamburato
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera, avvolgibili in PVC
 - pavimentazione in ceramica (effetto cotto, 30x30 circa); nei bagni in ceramica 20x20 circa
 - rivestimento in pietra in parte del soggiorno
 - rivestimento nel bagno e nella cucina in ceramica
 - bagno con sanitari principali e doccia
 - impianto elettrico sotto traccia, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità risalente ai primi anni 2000);
 - impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia esterna in terrazzo) e caloriferi nei vani, di cui non è noto il funzionamento e, in ogni caso, il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è sufficiente/discreto, pur necessitante manutenzione

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, essendo gli eseguiti persone

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
108/2024 R.G.E.**

----- E PER ESSA
----- contro ----- e

7/30

Relazione di accertamento peritale

fisiche, la vendita appare esente IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 26/07/2004, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 39.928/11.270, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 18.791/11.946) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

Con riferimento alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia, la società venditrice a mezzo del legale rappresentante dichiara che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in contratto, è stato edificato in conformità al permesso di costruire n. 20/2003 rilasciato dal Comune di Massa Lombarda in data 26 febbraio 2003 Prot. n. 1178 - Pratica edilizia n. 154, successiva variante n. 55/2004 rilasciata in data 8 giugno 2004 Prot. n. 3529 – Pratica edilizia n. 32.

La stessa società venditrice a mezzo come sopra, dichiara di avere costruito il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto, a regola d'arte nel pieno rispetto delle concessioni comunali e varianti, delle buone norme costruttive e di tutte le disposizioni di legge vigenti in materia edilizia, nonché nel rispetto dei diritti dei terzi e che tutti gli impianti e gli allacciamenti installati sono perfettamente efficienti e funzionanti; pertanto dichiara e garantisce che non esistono condizioni ostative al rilascio del permesso di agibilità, manlevando la parte acquirente da ogni onere, sanzione e responsabilità per l'eventuale diniego.

A seguito di istanza di accesso agli atti del 06/10/2024, sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 30/10/2024, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- concessione/permesso di costruire n. 20/2003 del 26/02/2003, prat. ed. 154/2002 prot. 1178/2003, richiesta in data 23/09/2002, prot. 5598, per costruzione di edificio residenziale a 6 unità abitative
- permesso di costruire n. 55/2004 del 08/06/2004, prat. ed. 32/2003 prot. 3529/2004, richiesta in data 25/03/2003, prot. 1827, per variante in corso d'opera a concessione n. 20/2003 per realizzazione di edificio residenziale a 6 unità abitative
- richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 20/09/2004, prot. 5538, contenente tra dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e collaudo statico, evidentemente ottenuto per silenzio assenso.

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare del

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

8/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

permesso di costruire n. 55/2004 del 08/06/2004, prat. ed. 32/2003 prot. 3529/2004), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- a piano terra, diversa distribuzione interna nella divisione tra garage e ingresso
- diversa conformazione del portoncino d'ingresso con sopraluce in vetrocemento (diversamente da come rappresentato, ovvero di portoncino d'ingresso inserito in più ampia specchiatura in vetrocemento)
- diverso sviluppo della scala interna di accesso al piano primo
- diversa posizione della porta di accesso al bagno al piano primo
- assenza del ribassamento di separazione tra cucina e soggiorno/pranzo al piano primo
- assenza del WC (e parete di separazione) nella camera da letto principale al piano primo
- diversa conformazione del prospetto in corrispondenza del terrazzo (senza la formazione della nicchia riportata progettualmente, ove posizionata la caldaia esterna) al piano primo

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna 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:

- segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria art. 17 L.R. 23/2004 per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e eventuale rappresentazione delle opere rientranti nella tolleranze art. 19 bis L.R. 23/2004 e art. 34 bis D.P.R. 380/2001.
- aggiornamento delle planimetrie catastali

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

9/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

Si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a **€ 5.000,00**, inerente a spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché alle eventuali opere (non qui previste) relative alle remissione in pristino della parti non autorizzate.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

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

- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni rare frequenti (P1) [scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni frequenti (P3) [scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: I livello [scheda VS12]
- Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello -2< IL <=5 (medio) [scheda VS13]

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

10/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AUC - Ambiti urbani consolidati [art. 5.2]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]

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

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

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione di tipo civile e autorimessa), 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 (agli atti dal 01/06/2004, prot. RA0106085) sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si rimanda a quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", rispetto a cui si segnala la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi da un punto di vista catastale.

In specifico:

- a piano terra, diversa distribuzione interna nella divisione tra garage e ingresso
- diverso sviluppo della scala interna di accesso al piano primo
- diversa posizione della porta di accesso al bagno al piano primo
- assenza del WC (e parete di separazione) nella camera da letto principale al piano primo

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

11/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

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; si segnalano difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che – in ogni caso – potranno comunque eventualmente essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**QUESITO N. 7**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 08/06/2024 intestato a:

- ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 20/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 18/09/2024, redatta su incarico del procedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 26/07/2004, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 39.928/11.270, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 18.791/11.946) la proprietà veniva individuata analogamente, indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

- porzioni del fabbricato di civile abitazione di recentissima costruzione posto in Comune di Massa Lombarda in via Berardi n. 50 interno 1, costituite da un appartamento al primo piano con ingresso indipendente al piano terra e da un vano ad uso garage anch'esso al piano terra con corte

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

12/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

esclusiva, il tutto censito nel catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 31 con le particelle:

- 729 sub 11 – P. T.1. – categ. A/2 – cl. 2 – vani 5,5 – R.C. Euro 610,71

- 729 sub 10 – P. T. – categ. C/6 – cl. 2 – mq. 23 – R.C. Euro 77,21

L'area cortiliva in proprietà esclusiva è censita nel catasto fabbricati al foglio 31 con la particella 729 sub 16 - BCNC a subalterni 10 e 11.

Le parti dichiarano di volersi avvalere del disposto dell'art. 12 della legge 13 maggio 1988 n.154.

In confine con parti comuni e residua proprietà della società venditrice da più lati, salvo altri.

È compresa nella presente vendita la quota di 1/12 della strada privata di accesso censita nel catasto terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 31 con la particella 730 della superficie catastale di mq. 167.

È inoltre compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare la quota di un terzo della corte censita nel catasto fabbricati al foglio 31 con la particella 729 sub 15 - BCNC ai subalterni 9 - 10 - 11 - 12 e 13.

Si evidenzia conseguentemente (anche rispetto agli approfondimenti catastali svolti) che quanto pervenuto agli esecutati risultasse di più ampia consistenza (in particolare rispetto alla quota di comproprietà di 1/12 sulla particella 730) rispetto a quanto pignorato.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

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

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

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

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

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 20/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 18/09/2024, redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

Provenienza debitori:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 18791/11946 in data 29 luglio 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giganti Renato di Lugo (RA) del 26 luglio 2004, numero di repertorio 39928/11270, a favore di ----- nato a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

13/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

separazione dei beni, ----- nata a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro ----- sede ----- (--), codice fiscale -----, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 26/07/2004, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 39.928/11.270, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 18.791/11.946).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 20/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 18/09/2024, redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

CERTIFICA

CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITÀ:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.17646/13119 in data 18 settembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Uff. Giudiziario Unep Tribunale di Ravenna del 06 agosto 2024, numero di repertorio 2415, a favore di ----- sede ----- (--), codice fiscale -----, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ----- nato a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ----- nata a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn. 13548/2132 in data 12 luglio 2024, FORMALITÀ DI RIFERIMENTO n. 4085 del 29 luglio 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giganti Renato di Lugo (RA) del 26 luglio 2004, numero di repertorio 39929/11271 - Importo totale € 344.000,00 - Importo Capitale € 172.000,00, a favore di ----- sede ----- (--), codice fiscale -----, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ----- nato a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ----- nata a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

[**NOTA DEL CTU** Si osserva che il codice fiscale della sig.ra ----- sia riportato in modo errato (rispetto a quello effettivo) ma corretto rispetto alla nota di iscrizione, che riferisce pure erroneamente al soggetto ----- (cognome) ----- (nome), ----- (codice fiscale), anziché ----- (cognome) ----- (nome), ----- (codice fiscale).]

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

14/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

SI RILEVA, INOLTRE, LA SEGUENTE FORMALITÀ:

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, trascritto ai nn. 2058/1376 in data 08 febbraio 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Bologna del 20 dicembre 2012, numero di repertorio 15625/2012, a favore di ----- nata a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, contro ----- nato a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 31 particella 729 sub 10, cat. C/6 e foglio 31 particella 729 sub 11, Cat. A/2.

[**NOTA DEL CTU** Si riporta quanto evidenziato nella relazione del Custode Giudiziario del 19/11/2024 depositata nel fascicolo della procedura:

5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

[...]

Si rileva inoltre un **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**, trascritto in data 08.02.2017 ai nn. 2058/1376, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Bologna del 20.12.2012, n. di rep. 15625/2012 a favore della debitrice ----- contro -----.

La scrivente fa presente che la sig.ra ----- non è più residente nell'immobile oggetto di assegnazione a far data 10.03.2020, data in cui la stessa risulta iscritta nella Circonscrizione consolare di ----- (-----), Indirizzo ----- a -----.

Occorre inoltre osservare che la citata nota di trascrizione riporta, nella Sezione D della nota, quanto segue:

SI PRECISA CHE CON VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEL 12.12.12. OMOLOGATO IN DATA 20.12.12, IL TRIBUNALE DI BOLOGNA HA ASSEGNATO L'ABITAZIONE CONIUGALE E IL RELATIVO GARAGE IN COMPROPRIETÀ AL 50% DEI CONIUGI SITI IN MASSA LOMBARDA (RA) NONCHÉ LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL SIG. ----- PARI A 1/24 DEL TERRENO SITO SEMPRE IN MASSA LOMBARDA (RA) ALLA SIG.RA -----, IN QUALITÀ DI GENITORE COLLOCATARIO DELLA FIGLIA ----- LA SIG.RA ----- ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ----- IN -----, -----.]

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, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 21/02/2025, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

15/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2004 - Registro Particolare 4085 Registro Generale 18792
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2024 - Registro Particolare 13119 Registro Generale 17646

rimettendo altresì ogni decisione all'Ill.mo Giudice e al Professionista Delegato in merito alla seguente formalità (che allo scrivente appare non più esercitata ma non rimovibile dalla procedura):

- TRASCRIZIONE FAVORE/CONTRO del 08/02/2017 - Registro Particolare 1376 Registro Generale 2058

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

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

- **Abitazione (piano terra):** circa mq 9,28 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 89,88 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Balcone (piano primo):** circa mq 19,02, pari a circa mq 5,71 di superficie ragguagliata
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 16,32, pari a circa mq 1,63 di superficie ragguagliata
- **Autorimessa (piano terra):** circa mq 28,76 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 106,50 circa per l'abitazione e di mq 28,76 circa per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% della superficie di balconi,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

16/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

terrazzi e simili di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali) e il 10% (sino alla concorrenza dei vani principali) e il 2% (oltre alla concorrenza dei vani principali) della superficie dell'area cortilizia.

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 Lugo e Massa Lombarda, 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 corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, Comune di Massa Lombarda, Fascia: Centrale, Zona: Centro abitato del capoluogo e Fruges, Codice di zona: B1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni civile in stato conservativo normale (min/max) €/mq 1.050,00/1.500,00
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)
€/mq 700,00/950,00
 - box in stato conservativo normale (min/max) €/mq 530,00/750,00
- borsinoimmobiliare.it, ottobre 2024, Comune di Massa Lombarda, Zona: Rurale e frazioni minori Nord, riportante i prezzi:
 - abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max) €/mq 1.021,00/1.666,00
 - abitazioni in stabili di fascia media (min/max) €/mq 853,00/1.390,00
 - abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max) €/mq 751,00/891,00
 - box auto & autorimesse (min/max) €/mq 351,00/564,00
- Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia edito da Fimaa Ravenna, Comune di Massa Lombarda, riportante i prezzi:
 - residenziale nuovo o ristrutturato (min/max) €/mq 1.300,00/2.200,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

17/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

- residenziale usato (min/max) €/mq 700,00/1.200,00
- residenziale da ristrutturare (min/max) €/mq 300,00/600,00

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

- abitazione €/mq 1.050,00
- autorimessa €/mq 530,00

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 non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle condizioni di manutenzione e del contesto e la necessità di interventi manutentivi interni ed esterni. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 5% del valore precedentemente ottenuto.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità eventualmente non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 5.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, si rimanda a quanto espresso nei paragrafi “Atti pregiudizievoli” e “Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)”.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

18/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

Si ritiene dunque di considerare applicabile un deprezzamento di € 3.500,00 per ogni onere/adempimento necessario all'acquisizione del diritto di passaggio e/o delle quote di proprietà sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda al Foglio 31, Particella 730, come meglio articolato nel paragrafo "Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)".

Considerando tuttavia il profilo giuridico (e non essenzialmente tecnico) sotteso a tale aspetto, **lo scrivente si rimette a ogni decisione (anche rispetto a tale deprezzamento) dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato.**

Per tale stessa ragione e a seguito delle prime considerazioni svolte con il Custode Giudiziario, si riporterà **anche** un valore di stima in ipotesi di non considerare tale deprezzamento se e in quanto la quota di comproprietà sull'area cortilizia di cui alla particella 730 possa considerarsi pertinenza ai sensi dell'art. 818 e dell'art. 2912 C.C. e dunque ricompresa nel pignoramento.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante l'assenza di contratto di locazione, non si ritiene di applicare una specifica detrazione in ragione del canone superiore al valore di mercato e del limitato periodo residuo.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nello specifico paragrafo e pur avendo riportato la situazione così come riferita allo scrivente, stante la non effettiva costituzione di un condomino, non si ritengono applicabili specifiche detrazioni.

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

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima **(come esplicitamente indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione)** sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

19/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

valore dell'abitazione	mq	106,50	x €/mq	1.050,00	€ 111.825,00
valore dell'autorimessa	mq	28,76	x €/mq	530,00	€ 15.242,80
sommano					€ 127.067,80
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-5,00%	-€ 6.353,39
restano					€ 120.714,41
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 5.000,00
Resta no					€ 115.714,41
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00%	€ 0,00
restano					€ 115.714,41
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					-€ 3.500,00
restano					€ 112.214,41
detrazione per eventuali spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 112.214,41
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 16.832,16
restano					€ 95.382,25
valore dell'immobile da inserire nel bando ¹					€ 95.000,00

Inoltre, come anticipato nel paragrafo precedente e a seguito delle prime considerazioni svolte con il Custode Giudiziario, viene indicato anche il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima (ipotizzando la quota di comproprietà sull'area cortilizia di cui alla particella 730 come pertinenza trasferibile dalla presente procedura) sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq	106,50	x €/mq	1.050,00	€ 111.825,00
valore dell'autorimessa	mq	28,76	x €/mq	530,00	€ 15.242,80
sommano					€ 127.067,80
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-5,00%	-€ 6.353,39

1 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

restano		€ 120.714,41
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		-€ 5.000,00
Resta no		€ 115.714,41
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo	0,00%	€ 0,00
restano		€ 115.714,41
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		€ 0,00
restano		€ 115.714,41
detrazione per eventuali spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		€ 115.714,41
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 17.357,16
restano		€ 98.357,25
valore dell'immobile da inserire nel bando²		€ 98.000,00

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

QUESITO N. 11

Sulla base dei sopralluoghi svolti in data 12/11/2024 e in data 18/11/2024 alla presenza delrag. Ida Mazzoni, Custode Giudiziario, l'immobile risultava disabitato. Si riporta infatti dalla relazione del Custode Giudiziario del 19/11/2024:

Il debitore sig. ----- risulta residente nell'immobile pignorato ma al primo accesso effettuato in data 12.11.2024, l'appartamento è risultato disabitato. Anche il vicinato ha dichiarato che sono quasi 6 mesi che l'immobile risulta abbandonato. La scrivente previo avviso affisso sulla porta ha proceduto all'apertura forzata della stessa in data 18.11.2024 con l'ausilio del fabbro che ha sostituito tutte le serrature di accesso. Lo stesso giorno il perito ha potuto effettuare il sopralluogo con i rilievi fotografici utili per la redazione della perizia. L'immobile pertanto è risultato libero da persone con all'interno pochi arredi e suppellettili in cattivissimo stato che saranno oggetto di avvio alla discarica quando l'immobile verrà venduto all'asta.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Massa Lombarda, Servizi demografici, in data 08/10/2024, l'esecutato ----- risultava unico residente presso l'immobile oggetto di accertamento, per quanto questo non fosse

² Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

occupato.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Parma, Servizi demografici, in data 22/10/2024, l'esecutata ----- risultava residente AIRE (e in specifico residente a -----, -----).

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 07/10/2024, prot. 93398, ed ottenute in data 22/10/2024, prot. 100261, veniva riferito:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 07/10/2024 ed acquisita con protocollo nr.93398 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere appartenenti ai signori

----- (C.F. -----)

----- (C.F.: -----)

relativi all'immobile sito a Massa Lombarda C.F. Foglio 31, Part. 729, Sub. 11e sub 10

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.

Il controllo è stato effettuato dall'anno 2004 data di acquisto dell'immobile indicato

Infine, si ricorda quanto espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli” rispetto al PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, trascritto ai nn. 2058/1376 in data 08 febbraio 2017 a favore dell'esecutata -----, per quanto questo non appaia esercitato.

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato rispetto alla trascrizione del diritto di assegnazione della casa familiare, si riterrà libero al decreto di trasferimento (ipotizzando, in questa fase, il diritto di abitazione non esercitato e non opponibile alla procedura).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

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

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

22/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione. Si riporta in particolare dalla certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 20/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 18/09/2024, redatta su incarico del precedente:

SI RILEVA, INOLTRE, LA SEGUENTE FORMALITA':

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, trascritto ai nn.2058/1376 in data 08 febbraio 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Bologna del 20 dicembre 2012, numero di repertorio 15625/2012, a favore di ----- nata a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, contro ----- nato a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 31 particella 729 sub 10, cat.C/6 e foglio 31 particella 729 sub 11, Cat. A/2.

Lo scrivente si rimette all'Ill.mo Giudice e al Professionista Delegato relativamente a tale formalità, anche rispetto a quanto già rilevato nel paragrafo “Atti pregiudizievoli” (richiamando relazione del Custode già depositata nel fascicolo telematico).

Occorre in ogni caso osservare, sulla base dello stato dei luoghi e sull'esame della situazione catastale, risulta evidente che l'accesso all'immobile avviene (oltre che attraverso al B.C.N.C sub. 15 sopra detto) anche attraverso la particella distinta al Catasto Terreni, Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **31**, Particella **730**, Redditi: dominicale **Euro 1,63 Lire 3.164**; agrario **Euro 1,34 Lire 2.589**, Qualità **Seminativo** di classe **2**, Superficie **167 m²**, intestata a:

1. ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/24 in regime di separazione dei beni

2. ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/24 in regime di separazione dei beni

3. ----- (CF -----)

sede in ----- (--)

Diritto di: Proprieta' per 6/24

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

23/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

4. ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 2/24

5. ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 2/24

6. ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/6

7. ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/24

8. ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/48

9. ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 3/48

10. ----- (CF -----)

nata a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/12

11. ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/12

12. ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 2/24

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

24/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

Tale area (rispetto alle quote di proprietà degli esecutati) **non** risulta indicata nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione del pignoramento. Conseguentemente, qualora tale area non sia considerata compresa nel immobile oggetto di stima e di futuro trasferimento, l'accesso agli immobile non potrà avvenire direttamente (se non attraverso la citata particella 730) e, salvo diverse decisioni dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato ovvero del creditore procedente, il futuro acquirente dovrà considerare ogni onere necessario all'acquisizione del diritto di passaggio e/o delle quote di proprietà su tale area. Si ritiene, in merito, considerare un deprezzamento rispetto al valore dell'immobile non inferiore a **€ 3.500,00** per ogni eventuale adempimento in merito.

D'altra parte, a seguito delle prime considerazioni svolte con il Custode Giudiziario, appare opportuno riportare anche un valore di stima che non consideri tale deprezzamento se e in quanto la quota di comproprietà sull'area cortilizia di cui alla particella 730 possa considerarsi pertinenza ai sensi dell'art. 818 e dell'art. 2912 C.C..

In ogni caso, considerando il profilo giuridico (e non essenzialmente tecnico) sotteso a tale aspetto, **lo scrivente si rimette a ogni decisione (anche rispetto a tale deprezzamento) dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato.**

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, prot. RA0084494 del 06/11/2023, risultano parti comuni afferenti alle unità in oggetto:

- Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 729, Sub. 15: BCNC (CORTE) comune ai sub. 9, 10, 11, 12 e 13
- Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 729, Sub. 16: BCNC (CORTE) comune ai sub. 10 e 11 (comune esclusivamente alle unità oggetto di pignoramento)

In merito ad oneri di natura condominiale, il fabbricato ha evidentemente alcune (per quanto limitate) caratteristiche condominiali e parti comuni; non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Tuttavia, per quanto non sia stato possibile conferire con gli esecutati (non presenti ai

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

25/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

sopralluoghi), durante il sopralluogo si è appreso dal vicinato che alcune parti comuni (contatore elettrico a servizio delle parti comuni, quale antenna televisiva comune e impianto elettrico condominiale) e relative spese vengono gestite tra i proprietari del complesso; veniva indicata una spesa di circa €/mese 35,00 per l'intero complesso, suddivise tra le sei unità del complesso. Veniva ulteriormente riferito che, l'unità in questione, non corrispondeva le proprie quote dal 2023 circa.

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

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 26/07/2004, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 39.928/11.270, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 18.791/11.946) veniva riportato:

E' compresa nella presente vendita la quota di 1/12 della strada privata di accesso censita nel catasto terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 31 con la particella 730 della superficie catastale di mq. 167.

E' inoltre compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile ed in particolare la quota di un terzo della corte censita nel catasto fabbricati al foglio 31 con la particella 729 sub 15 - BCNC ai subalterni 9 - 10 - 11 - 12 e 13.

[...]

Le porzioni di immobile in contratto, vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti quali vengono a costituirsi ai sensi dell'art.1062 del codice civile e in particolare quelle per le reti tecnologiche sotterranee.

La parte acquirente si dichiara edotta di tutti i patti ed obblighi contenuti nella convenzione di urbanizzazione stipulata col Comune di Massa Lombarda con atto autenticato nelle firme dal notaio Palmieri di Lugo in data 28 giugno 2000 registrato a Lugo il 13 luglio 2000 al n. 549 e trascritto a Ravenna il 25 detti art.8139.

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

108/2024 R.G.E.

----- E PER ESSA

26/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro ----- e

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**QUESITO N. 11**

Per quanto il fabbricato abbia evidentemente caratteristiche condominiali e parti comuni (per quanto limitate), essendo stata riferita l'assenza di nomina di un amministratore condominiale, così come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore, non è stato possibile il reperimento e/o documentazione di spese di carattere condominiale, salvo le precisazioni già riportate nel paragrafo "Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)".

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

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

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 20/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 18/09/2024, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 26/07/2004, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 39.928/11.270, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 18.791/11.946), il diritto del debitori esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**108/2024 R.G.E.**

----- E PER ESSA

27/30**Relazione di accertamento peritale**

----- contro ----- e

Lotto unico	Valore degli immobili in piena proprietà nello stato di fatto e	
Abitazione di tipo	di diritto in cui si trovano (considerando la quota di	
civile e autorimessa	comproprietà di 1/12 sull’area distinta al Catasto Terreni del	
	Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 31, Particella 730,	
	ipotizzata quale pertinenza già ricompresa nell’oggetto di	
	pignoramento), sito a Massa Lombarda (Ra), in località	
	Massa Lombarda, in via F. Berardi n. 50, distinti al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 31,	
	Particella 729, Subalterni 10, 11 e 16	€ 98.000,00

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

Ravenna, 3 marzo 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Stefano Silvi

Procedimento di esecuzione immobiliare n.		
108/2024 R.G.E.		
-----	E PER ESSA	29/30
-----	contro ----- e	Relazione di accertamento peritale

ALLEGATI

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

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.
108/2024 R.G.E.**

----- E PER ESSA
----- contro ----- e

30/30

Relazione di accertamento peritale