

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MASSIMO VICINI

* * *

n. 159/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 11/06/2025

XXXXXXXXXX

Ore: 10,20

contro

XXXXXXXXXX

* * *

Con comunicazione in data 13 MARZO 2025, lo scrivente Geom. Christian Gorini è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 14 MARZO 2025, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

* * *

LOTTO UNICO

Proprietà per la quota 1/1 di fabbricato abitativo e proservizi in Lugo (RA), località Santa Maria in Fabriago, via E. Curiel n° 19.

RISPOSTA AL QUESITO

“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

referimento 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

referimento 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile

sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Detta certificazione risale sino ad

un atto di acquisto derivativo trascritto in data 12/01/1973 nn.

945/1035, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/12/2024 all'art. 17865.

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.

La certificazione notarile sostitutiva depositata i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate (estratto di mappa e visure catastali storiche in allegato 1).

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."

Il creditore procedente non ha depositato il certificato anagrafico di stato civile: si è proceduto alla sua immediata acquisizione e, nel modulo di controllo della documentazione, sarà precisato lo stato civile dell'esecutato come risultante dallo stesso, ove si evince che è di stato civile libero (estratti in allegato 2).

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;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 13/12/2024 all'art. 17865, è stato pignorato il diritto di proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Lugo, al Foglio 57 mapp. 245:

- sub 1 - in sito corrisponde ad un fabbricato abitativo che si sviluppa interamente al piano terra e primo, completo di proservizi in corpo staccato, a cui si accede direttamente da via Curiel;
- sub 2 – in sito corrisponde ad un'autorimessa pertinenziale posta nel proservizio in corpo staccato.

Catasto Terreni del comune di Lugo, al Foglio 57:

- mapp. 245, ente urbano di mq 451, in sito corrisponde all'area cortiliva pertinenziale coperta e scoperta.

Confina con la via Curiel, mapp. 313 ragioni xxxxxxxx, mapp. 334 ragioni xxxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si presumono individuati dalle recinzioni, salvi altri.

L'esecuzione coinvolge beni di cui si propone la vendita in un unico lotto, senza la necessità di frazionamenti o accatastamenti.

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

L'immobile residenziale è situato in via E. Curiel n. 19, nel centro abitato di Santa Maria in Fabriago, frazione minore del comune di Lugo (RA) lambita ad est dal Fiume Santerno e ben collegata ai comuni circostanti dalla SP13 via Bastia.

In generale, è costituito da una costruzione principale a pianta pressoché rettangolare con affaccio su via Curiel, con annessi proservizi retrostanti in corpo staccato, il tutto indipendente e composto da: al piano terra da un sottoscala di circa 4,77 mq, un ingresso e sottoscala di circa 8,50 mq, una taverna-cucina-soggiorno di circa 30,34 mq, un ripostiglio di circa 17,52 mq, una cantina di circa 11,94 mq, una latrina di circa 0,81 mq ed una tettoia/portico di circa 3,07 mq; al piano primo da un ingresso di circa 8,50 mq, un servizio igienico di circa 6,43 mq, una camera da letto

	di circa 13,78 mq, una camera da letto di circa 16,17 mq, una camera	
	da letto di circa 13,46 mq ed una camera da letto di circa 13,48, il tutto	
	per una superficie calpestabile di circa 148,77 mq SE&O. I proservizi in	
	corpo staccato sono composti da: un'autorimessa di circa 13,62 mq, un	
	ripostiglio di circa 7,00 mq ed un porcile-pollaio di circa 7,65 mq, il tutto	
	per una superficie calpestabile di circa 28,27 mq SE&O. All'esterno,	
	conclude l'area cortiliva pertinenziale coperta e scoperta di circa 451 mq	
	catastali recintati e dotata di cancello carrabile a due ante e cancelletto	
	pedonale, una tettoia e pensilina precarie ed un recinto per ricovero	
	animali da cortile.	
	L'epoca di costruzione risale all'anno 1950. La tipologia costruttiva è la	
	tipica della muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata, tetto	
	a padiglione e solaio in latero-cemento, infissi a vetro singolo in legno	
	protetti in parte da tapparelle. L'area cortiliva pertinenziale risulta	
	prevalentemente a verde con piantumazioni di varie essenze arboree ed	
	è posta ad una quota inferiore rispetto a quella stradale.	
	Nell'immobile, a titolo indicativo e non esaustivo, necessitano interventi	
	manutentivi, di ripristino e di controllo ove necessario pertanto,	
	l'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedervi a propria cura e spese	
	attraverso ditte specializzate.	
	Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito	
	n. 9.	
	Grado di finitura dei locali:	

	○ Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti	
	ceramici nel servizio igienico, rivestimento ligneo nel ripostiglio al	
	piano terra;	
	○ Soffitti: intonacati e tinteggiati;	
	○ Pavimenti: in prevalenza marmette di graniglia originarie al piano	
	primo, ceramici di vario tipo nei restanti locali;	
	○ Finestre: infissi in legno a vetro singolo originari in generale, con	
	all'esterno infisso in alluminio con vetro e zanzariera. I sistemi	
	oscuranti sono costituiti in parte da tapparelle ed in parte da	
	veneziane, presenti inferriate in alcune aperture al piano terra;	
	○ Porte interne: tamburate/laminate di vari tipi;	
	○ Servizi igienici: dotato di vasca con doccia e sanitari al piano	
	primo, la latrina al piano terra è inutilizzabile;	
	○ Impianto elettrico: in parte sottotraccia, dotazione minima, da	
	verificare/controllare;	
	○ Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in ghisa,	
	il generatore di calore a gas-metano di rete è posto nella taverna	
	al piano terra;	
	○ Impianto di raffrescamento: presente in alcuni locali;	
	○ Recinzioni: rete metallica su muretto;	
	○ Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;	
	○ Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.	
	In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10	
	D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante	
	anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che i beni pignorati	

	rientrano nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutato persona	
	fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria	
	ed imposta catastale.	
	Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle	
	agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di	
	registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta	
	catastale, comunque con un minimo di € 1.000.	
	<i>3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di</i>	
	<i>inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la</i>	
	<i>dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;</i>	
	Sulla scorta della documentazione reperita, la data di inizio delle	
	costruzioni è compresa nel periodo che intercorre tra gli anni 1951-1957.	
	<i>4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli</i>	
	<i>estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale</i>	
	<i>assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi</i>	
	<i>specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di</i>	
	<i>opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36</i>	
	<i>del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi</i>	
	<i>della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,</i>	
	<i>indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata</i>	
	<i>presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in</i>	
	<i>sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro</i>	
	<i>caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa</i>	
	<i>eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni</i>	
	<i>previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero</i>	

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;

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in allegato 3), richiesti al SUE del Comune di Lugo, è emersa la seguente storia urbanistica:

- all'origine, istanza per costruire un fabbricato di civile abitazione approvata il 04/04/1950 prot. n. 414 del 03/04/1950 p.e. 87/1950, seguito da abitabilità rilasciata il 17/12/1954 a seguito di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ingegnere Comunale;

- conclude concessione edilizia in sanatoria prot. n. 4547 del 24/08/1988 pratica di condono n. 1042.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto in data 09/04/2025 (in allegato 4); dalle verifiche condotte in sito, sono emerse principalmente le seguenti irregolarità:

- le misure rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive di legge;
- da rimuovere il soppalco ligneo nell'autorimessa, non sanabile;
- ripristino dell'apertura tra ingresso e taverna nella sua dimensione originaria, non sanabile in quanto realizzata senza titolo su muro portante;
- eventuale rimozione della pensilina addossata lateralmente all'autorimessa e della tettoia precaria addossata alla porcilaia, presenti nella documentazione fotografica allegata al condono edilizio ma non rappresentate negli elaborati grafici;
- salvi altri.

	Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà	
	svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di	
	concerto con il S.U.E. di Lugo, viste le modifiche introdotte dal DL	
	69/2024 "Salva Casa" e dai chiarimenti del 07/01/2025 del Settore	
	Difesa del Territorio della Regione Emilia Romagna, le difformità rilevate,	
	fatti salvi i ripristini specificati ed eventuali adeguamenti alla normativa	
	sismica, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di	
	pratica edilizia in sanatoria. Il costo, orientativamente ed in linea di	
	massima, compreso opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria,	
	diritti catastali, prestazioni professionali tecniche, IVA e contributi	
	previdenziali di legge, ammonta orientativamente ed in linea di massima	
	a circa € 7.000. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale	
	dell'immobile.	
	<i>5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco</i>	
	<i>competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;</i>	
	Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio residenziale con	
	area cortiliva inferiore a 5.000 mq.	
	L'immobile in oggetto, in riferimento al RUE vigente, ricade all'interno	
	del perimetro del territorio urbanizzato in zona " <i>ambiti consolidati per</i>	
	<i>funzioni residenziali e miste</i> " normata dall'art. 4.2.4, salvi altri e fermo	
	restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
	l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo	
	Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lugo.	
	<i>6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza</i>	
	<i>dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli</i>	

ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 13/12/2024 all'art. 17865, è stato pignorato il diritto di proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di Lugo, via Eugenio Curiel n. 19, piano T-1, Foglio 57, mapp. 245 sub 1, cat. A/3 di classe 1, consistenza vani 9, R.c. Euro 673,98 (abitazione di tipo economico);
- Catasto Fabbricati del comune di Lugo, via Eugenio Curiel n. 19, piano T, Foglio 57, mapp. 245 sub 2, cat. C/6 di classe 4, consistenza mq 14, R.c. Euro 70,86 (autorimessa).

Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 245, Ente Urbano di mq 451.

I beni sono intestati a:

- xxxxxxxx, proprietà per 1/1.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i dati catastali dei beni come identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, così come l'esecutato è l'attuale proprietario dei beni.

	E' stata acquisita la planimetria catastale dell'autorimessa (sub 2,	
	in allegato 5) e può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base delle	
	disposizioni vigenti in materia catastale (circolare n. 2/2010 dell'ex	
	Agenzia Territorio, art. 3e).	
	E' stata acquisita la planimetria catastale dell'abitazione con	
	servizi in corpo staccato (sub 1, in allegato 5) e NON può ritenersi	
	conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in	
	materia catastale. Si illustrano di seguito le ragioni ostative, circa	
	l'oggettiva impossibilità, dell'esecuzione delle variazioni che sarebbero	
	necessarie per l'aggiornamento del catasto:	
	a) la planimetria catastale aggiornata dovrà essere presentata all'esito	
	del procedimento di sanatoria.	
	<i>7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto</i>	
	<i>della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in</i>	
	<i>forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari</i>	
	<i>indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia</i>	
	<i>suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una</i>	
	<i>porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in</i>	
	<i>tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per</i>	
	<i>ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;</i>	
	All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria	
	delle unità immobiliari in oggetto per la proprietà esclusiva, in forza del	
	seguito atto di provenienza:	

	o compravendita da xxxxxxxx a xxxxxxxx in data 20/09/2012, atto	
	rep. 89247/36034 a rogito notaio xxxxxxxx, trascritto a Ravenna il	
	04/10/2012 all'art. 10833.	
	L'immobile non è divisibile e comunque è stata pignorata l'intera piena	
	proprietà.	
	8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica	
	delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio	
	anteriore 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;	
	Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle	
	iscrizioni ipotecarie nel ventennio anteriore al pignoramento	
	(13/12/2024), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o	
	passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione inerenti ai beni immobili	
	oggetto di pignoramento (provenienza in allegato 6).	
	Provenienza (come da certificazione notarile):	
	o compravendita da xxxxxxxx a xxxxxxxx in data 20/09/2012, atto	
	rep. 89247/36034 a rogito notaio xxxxxxxx, trascritto a Ravenna il	
	04/10/2012 all'art. 10833. "..... La presente compravendita è fatta ed	
	accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive	
	e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile	
	compravenduto si trova,";	
	o A xxxxxxxx, gli immobili di cui sopra pervennero per successione in	
	morte della xxxxxxxx, giusta denuncia numero 700 volume 9990/11	

	registrata a Lugo in data 8 luglio 2011 e trascritta a Ravenna il 19	
	ottobre 2011 ai numeri 11975/19047. L'accettazione tacita di	
	eredità, da parte di tutti gli eredi, è stata trascritta a Ravenna il 4	
	ottobre 2012 ai numeri 10832/15543;	
	○ A xxxxxxxx, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dei seguenti	
	titoli: quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita rogito	
	notaio xxxxxxxx in data 29 marzo 2000 numero 53462 di repertorio,	
	trascritto a Ravenna il 7 aprile 2000 ai numeri 3985/5802;	
	○ quanto alla restante quota di 1/2 per atto di compravendita rogito	
	notaio xxxxxxxx in data 23 dicembre 1972 numero 49009/6839 di	
	repertorio, trascritto a Ravenna il 12 gennaio 1973 ai numeri	
	945/1035.	
	Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento	
	dell'eventuale vendita, alla data del 04/04/2025, vista la certificazione	
	notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della	
	Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti	
	trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno	
	cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:	
	○ <i>ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2012 - Registro Particolare 2434</i>	
	<i>Registro Generale 15545 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio</i>	
	<i>89248/36035 del 20/09/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da</i>	
	<i>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;</i>	
	○ <i>TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2024 - Registro Particolare 17865</i>	
	<i>Registro Generale 24231 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL</i>	

TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 4032 del 30/11/2024 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al lordo delle murature perimetrali (SEL – superficie esterna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o superficie principale:

mq 93,40 x 100% = mq. 93,40

o autorimessa:

mq 15,25 x 50% = mq. 7,63

o corte esclusiva scoperta:

mq 322 x 10% = mq. 32,20

o cantine in corpo staccato:

mq 21,42 x 30% = mq. 6,43

o servizi:

mq 84,75 x 50% = mq. 42,38

o balconi, portici:

mq 9,82 x 30% =

mq. 2,95

sommano in totale mq. 185 arrotondati

Il bene da porre in vendita è costituito da un fabbricato residenziale con proservizi annessi in corpo staccato e corte esclusiva pertinenziale.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in allegato 7); attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale allegata al suddetto atto di compravendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, scaturisce una valutazione unitaria di 811,00 €/mq arrotondati.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq 185,00 x €/mq 811,00 = € 150.000 arrotondati.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

○ Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 7.000,00

○ Stato d'uso e manutenzione

(scarso, indicativamente - 5%) = € 7.500,00

○ Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

○ Spese condominiali insolute: € 0,00

sommano in totale € 14.500,00

pertanto € 150.000 - € 14.500 = € 135.500.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede

alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene

venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15%

sul valore finale, pertanto € 135.500 - 15% = € 115.175 **referiti al**

bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 115.000,00.

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;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge

beni di cui si propone la vendita in un lotto unico, senza la necessità di

frazionamenti o accatastamenti.

Valore e superficie del lotto unico in risposta al quesito n. 9).

Confini del lotto unico in risposta al quesito n. 1), NON necessita

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

alleghi 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

	<i>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.</i>	
	<i>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</i>	
	<i>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;</i>	
	Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – sede di Ravenna, NON risultano contratti registrati.	
	Dalle informazioni assunte, l'esecutato risiede nell'immobile sottoposto ad esecuzione (vedasi allegato 2): nel sopralluogo del 09/04/2025, l'immobile era occupato dall'esecutato e da un'altra persona con un minore.	
	Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (tratti dalla risposta al quesito n. 8):	
	○ <i>TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/2012 - Registro Particolare 10833 Registro Generale 15544 - Pubblico ufficiale PLESSI PAOLO MARIO Repertorio 89247/36034 del 20/09/2012 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. "..... La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova,"</i>	

	Eventuali servitù sopradescritte si possono ritenere elementi ormai	
	intrinseci ai beni e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso	
	trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla	
	stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.	
	Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli	
	trascritti di carattere storico – artistico ed ex T.U. Beni Culturali.	
	In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono	
	esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla Carta Unica del	
	Territorio i beni in oggetto ricadono in " <i>aree potenzialmente interessate</i>	
	<i>da alluvioni – alluvioni poco frequenti (P2)</i> " normate dalla scheda dei	
	vincoli VS07; in " <i>dossi di ambito fluviale recente</i> " normati dalla scheda	
	dei vincoli AP08; in " <i>aree soggette a particolare amplificazione del rischio</i>	
	<i>sismico</i> " normati dalla scheda dei vincoli VS12, salvi altri e fermo	
	restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
	l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo	
	Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lugo.	
	In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene	
	pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da	
	tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul	
	bene pignorato è di proprietà.	
	Con decreto n. 1126 del 26/05/1948 è stata dichiarata	
	l'inesistenza di usi civici nel comune di Lugo.	
	Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.	
	Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto	
	Ill.mo Tribunale, alla data del 03/04/2025 risulta emesso un decreto	

ingiuntivo in data 14/11/2019 nel procedimento RG 3502/2019 (in allegato 8).

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 10/02/2025, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità relative ai beni pignorati.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di Ravenna e del Comune di Lugo, senza produrre risultati.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 6), sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità immobiliari (in allegato 5).

Gli edifici sono stati anche raffigurati nell'elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto (in allegato 4) e nella documentazione fotografica (in allegato 9).

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.

	Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO	
	RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")	
	dove i beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in	
	considerazione, specificando:	
	○ FORMAZIONE DEL LOTTO;	
	○ DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE;	
	○ CONFINI;	
	○ PROPRIETA';	
	○ PERTINENZA;	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';	
	○ ONERI CONDOMINIALI;	
	○ PROVENIENZA DEL BENE;	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI;	
	○ REGIME FISCALE;	
	○ PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA;	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;	
	○ PREZZO DI STIMA.	
	Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un	
	unico allegato "A", anche in forma anonima.	
	<i>15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del</i>	
	<i>Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),</i>	
	<i>ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di</i>	
	<i>ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali</i>	

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

Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.

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.

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il

nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II

co.c.p.c., con la precisazione dello stato civile dell'esecutato come

richiesto nei controlli preliminari, e il foglio riassuntivo di tutti gli

identificativi catastali dei beni periziati, entrambi in formato word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o

intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza

fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 11/06/2025 ,ore 10:20 , a mezzo

posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a

mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche

regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

informatici e teletrasmessi.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è

stata inviata ai creditori procedenti e/o intervenuti a mezzo PEC, al

debitore a mezzo Raccomandata AR nel rispetto del termine indicato.

Nel rispetto del termine già indicato, sarà altresì depositata la ricevuta

attestante l'avvenuto invio di copia della perizia completa degli allegati ai

suddetti soggetti.

* * *

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

✓ Allegato 1 – mappa e visure catastali;

✓ Allegato 2 – stato civile;

✓ Allegato 3 – storia urbanistica;

✓ Allegato 4 - rilievi dello stato di fatto;

✓ Allegato 5 - planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle

Entrate – Uff. Prov.le di Ravenna – Territorio;

✓ Allegato 6 - titolo di provenienza;

✓ Allegato 7 - rapporto di valutazione MCA;

✓ Allegato 8 – decreto ingiuntivo;

✓ Allegato 9 – documentazione fotografica.

Lavezzola 28/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *