

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	<b>DR. SAMUELE LABANCA</b>	
	<b>***</b>	<b>N.142/2023 R.G.E.</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b><u>Udienza 10.07.2024</u></b>
	Promosso da:	<b><u>Ore 10,00</u></b>
	-----	
	contro	
	-----	
	<b>***</b>	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del	
	08.02.2024 lo scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra) via	
	Samaritani 34, Consulente Tecnico d'Ufficio.	
	Con PEC del 12.02.2024 veniva comunicata al sottoscritto la nomina di	
	C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella	
	procedura esecutiva di cui all'epigrafe con l'invito di accettazione e	
	prestazione del giuramento di rito, mediante sottoscrizione del verbale di	
	accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, a tal	
	fine il giorno 23.02.2024 il sottoscritto inviava con PEC il verbale di	
	accettazione incarico e giuramento dell'esperto.	
	<b><u>QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE</u></b>	
	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione</i>	
	<i>ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della</i>	
	<i>completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del</i>	



*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 estende 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 è 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 di 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 effettui il**

**controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.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 ostative;

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 simile per

ciascuno 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 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 comunque risulterebbero 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 al 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 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 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 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 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. Specifichi 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti finanziari 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 copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 10/07/2024





ad ore 10,00, 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.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

\*\*\*

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna al fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali



eseguita minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva

a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

### **RELAZIONE TECNICA**

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- **LOTTO N.1**
- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'
- 6.0) SOPRALLUOGO
- 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE
- 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO 1 FORMATO
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 FORMATO



○ **LOTTO N.2**

- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'
- 6.0) SOPRALLUOGO
- 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE
- 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE  
CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO 2 FORMATO
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO  
2 FORMATO

\*\*\*

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo di confronto diretto per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi



recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiale dei beni.

**Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in 2 lotti distinti.**

\* \* \*

### **1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO**

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 13/12/2023 al n. 23590 del Registro Generale ed al n. 17261 del Registro Particolare, a favore -----

### **LOTTO N.1**

### **2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**C.F. del Comune di MASSA LOMBARDA (codice F029) intestato a:**

-----, nato in Pakistan (EE)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Massa Lombarda foglio 32:

Particella 22:

- sub. 8, Cat. A/4, Cl 3, Consistenza 3 vani, superficie 49 mq;

- Rendita € 154,94, Via Aurelio Saffi piano T-1.

- sub. 9, Cat. A/4, Cl 3, Consistenza 3 vani, superficie 40 mq;



- Rendita € 154,94, Via Aurelio Saffi piano 1.

\*\*\*

### **3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Intera Proprietà** di due unità immobiliare, in via della Pace n. 60, con accesso dalla via pubblica prospiciente posti al piano primo.

Le unità immobiliari ad uso abitativo sono accessibili dall'ingresso al piano terra ed attraverso la scala di collegamento si giunge agli appartamenti.

L'appartamento distinto con il subalterno 8 è composto da disimpegno, camera letto, ripostiglio, cucina, wc ed un terrazzo comune con il subalterno 9.

L'appartamento distinto con il subalterno 9 è composto da disimpegno, camera letto, cucina, wc ed un terrazzo comune con il subalterno 8.

Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.

La superficie commerciale delle unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

- Scala comune mq. 3,50

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Appartamento subalterno 8 mq. 55,00

- Appartamento subalterno 9 mq. 41,00

- Terrazzo mq. 19,00

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 118,00

\*\*\*

### **4.0 CONFINI**

Gli appartamenti confinano con via della Pace, Via Francesco Baracca, -----



\*\*\*

**5.0 PROPRIETA'****C.F. del Comune di MASSA LOMBARDA (codice F029) intestato a:**

-----, nato in Pakistan (EE)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Massa Lombarda foglio 32:

Particella 22:

- sub. 8, Cat. A/4, Cl 3, Consistenza 3 vani, superficie 49 mq;

- Rendita € 154,94, Via Aurelio Saffi piano T-1.

- sub. 9, Cat. A/4, Cl 3, Consistenza 3 vani, superficie 40 mq;

- Rendita € 154,94, Via Aurelio Saffi piano 1.

\*\*\*

**6.0 SOPRALLUOGO**

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 27 marzo 2024 alle ore 17,00. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 27 marzo 2024 alle ore 17,00 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il custode Dott. -----

, l'ausiliaria del Custode Dott.ssa -----, i Sig.ri -----

-----, il tutto si è svolto regolarmente.

\*\*\*

**7.0 DESCRIZIONE DEL BENE****Trattasi della piena proprietà di due abitazioni collocate in un complesso**

immobiliare sito a Massa Lombarda (Ra), via della Pace n. 60.



La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 1955. I locali delle unità

immobiliari sono posti al piano primo ed accessibili dall'ingresso posto

direttamente sulla via della Pace n. 60 attraverso una scala comune.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura, il solaio con travetti

bausta e pignatte, le finiture delle pareti sono rasate e tinteggiate, gli infissi

in legno con vetro singolo, per l'oscuramento sono presenti degli scuretti di

legno, i pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica,

la scala è composta da gradini di graniglia levigata.

L'unità immobiliare censita al subalterno 8 è composta da un disimpegno nel

quale trovano accesso una cucina, una camera da letto, il soggiorno dal quale

si accede al wc e al terrazzo comune.

L'unità immobiliare censita al subalterno 9 è composta da una zona

soggiorno-cucina in un unico ambiente, dal quale si accede alla stanza da

letto dotata di wc.

Le unità sono dotate dell'impianto di riscaldamento composto da corpi

radianti in ghisa ma non funzionate, l'impianto elettrico è stato realizzato

con corrugati sotto traccia con comandi in pvc, tutti gli impianti sono privi

dei certificati di conformità.

Lo stato di conservazione è molto scarso.

\*\*\*

### **8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente,

considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata

calcolata ed individuata come segue:

- Scala comune mq. 3,50



(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Appartamento subalterno 8 mq. 55,00

- Appartamento subalterno 9 mq. 41,00

- Terrazzo mq. 19,00

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 118,00

### **9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso edilizio:

○ Nulla osta n. 30 del 23/03/1951.

Il titolo edilizio rilasciato è privo degli elaborati con indicata la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare, per tale motivo si fa riferimento alla planimetria catastale depositata in data 23/10/1955.

Dal confronto tra il titolo edilizio estratto presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale, si sono riscontrate alcune difformità.

Dalle verifiche effettuate le difformità rilevate con la planimetria catastale consistono nella suddivisione dell'appartamento originario unico in due unità, la realizzazione di una parete di divisione nell'appartamento oggi identificato con il subalterno 8, la nuova collocazione dell'accesso all'appartamento identificato al subalterno 9 e la realizzazione dei due bagni presenti sul terrazzo non presenti nella planimetria.

Tali difformità dovranno essere sanate attraverso la rimozione dei due bagni sul terrazzo, l'accorpamento delle due unità poiché singolarmente non hanno





i requisiti minimi previsti dal regolamento d'igiene; successivamente sarà necessario depositare apposita pratica di sanatoria e l'aggiornamento della planimetria catastale.

**Il costo complessivo per sanare le difformità indicativamente è pari a € 8.000,00 (euro ottomila/00).**

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione alla stessa sulla fattibilità di quanto sopra indicato.

\*\*\*

### **10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

\*\*\*

### **11.0 PROVENIENZA**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Bologna, stipulato in data 28 aprile 2004 n 125722 di Repertorio, Fascicolo n. 23888.

\*\*\*

### **12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal**

**sottoscritto al 28/05/2024)**



Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di

Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 13/12/2023 al n. 23590 del Registro Generale ed al n. 17261 del

Registro Particolare, a favore -----

(si allega visura ipotecaria aggiornata al 28/04/2024).

\*\*\*

### **13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

\*\*\*

### **14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Le unità immobiliari ad uso residenziale sono occupate dai Sig.ri -----

-----.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

Dall'analisi eseguita lo scrivente ritiene che il canone d'affitto per

l'appartamento identificato con il subalterno 8 sia di € 68,00 mensili, per

quello identificato con il subalterno 9 sia di € 55,00 mensili.

\*\*\*

### **15.0 INFORMAZIONI GENERALI**

In data 27/03/2024 è stato eseguito il sopralluogo, erano presenti i sig.ri -----

-----, il custode Dott. -----

-----, l'ausiliaria del Custode Dott.ssa -----, nel

contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

\*\*\*

### **16.0) STIMA DEL LOTTO**



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Massa Lombarda e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Proprietà di bene costituito da due unità immobiliare, abitazioni, posto al piano primo site in Massa Lombarda Via della Pace n. 60 (vedasi planimetrie allegate). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE, Tav. 1.3, ACS - Centri storici (art.5.1 PSC).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 118,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 650,00 (euro/mq seicentocinquanta/00), al quale si applica un indice di correzione del 60% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 260,00 (euro/mq duecentosessanta/00):

-Valore € 30.680,00 (euro trentamilaseicentoottanta/00)

A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 8.000,00 per cui il

**Valore dell'intero bene ammonta a € 22.680,00**



(euro ventiduemilaseicentoottanta/00)

\*\*\*

**17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO**

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

**€ 19.000,00**

**(euro diciannovemila/00)**

\*\*\*

**LOTTO N.2**

**2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**C.F. del Comune di MASSA LOMBARDA (codice F029) intestato a:**

-----, nato in Pakistan (EE)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Massa Lombarda foglio 32:

Particella 22:

- sub. 7, Cat. C/1, Cl 6, Consistenza 24 mq, Superficie 30 mq

- Rendita € 966,81, Via Francesco Baracca piano T.

\*\*\*

**3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Intera Proprietà** di un'unità immobiliare, in via Francesco Baracca n. 22 angolo via della Pace, con accesso dalla via pubblica prospiciente, sviluppata completamente al piano terra.



L'unità immobiliare è un negozio, composto da un ambiente destinato alla vendita, nel sottoscala è presente un ripostiglio, l'unità immobiliare è sprovvista di servizi igienici, nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.

La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

- negozio mq. 28,00

Totale mq 28,00

\*\*\*

#### **4.0 CONFINI**

Il negozio confina con via Francesco Baracca, via della Pace, -----

----- .

\*\*\*

#### **5.0 PROPRIETA'**

**C.F. del Comune di MASSA LOMBARDA (codice F029) intestato a:**

-----, nato in Pakistan (EE)

C.F. -----, proprietà per 1/1;

Comune di Massa Lombarda foglio 32:

Particella 22:

- sub. 7, Cat. C/1, Cl 6, Consistenza 24 mq, Superficie 30 mq

- Rendita € 966,81, Via Francesco Baracca piano T.

\*\*\*

#### **6.0 SOPRALLUOGO**

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno



27 marzo 2024 alle ore 17,00. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 27 marzo 2024 alle ore 17,00 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il custode Dott. -----, l'ausiliaria del Custode Dott.ssa ----- i Sig.ri -----, -----, il tutto si è svolto regolarmente.

\*\*\*

### **7.0 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Trattasi della piena proprietà** di un negozio collocato in un complesso immobiliare sito a Massa Lombarda (Ra), via Francesco Baracca n. 22 angolo via della Pace.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 1955. L'unità immobiliare è accessibile attraverso la porta presente nell'infisso di facciata.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura e il solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti sono rasate e tinteggiate, non è presente il bagno, l'infisso dell'ingresso è formato da una serranda in metallo.

L'unità immobiliare è composta da un ambiente unico e nel sottoscala è posto un ripostiglio.

L'unità è priva dell'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico privo di certificato di conformità, non è collegato alla rete pubblica.

Lo stato di conservazione è molto scarso.

\*\*\*

### **8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata



calcolata ed individuata come segue:

- negozio mq. 28,00

Totale mq 28,00

### **9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso edilizio:

○ Domanda del 14/04/1955 – PG 2673;

I titoli edilizi depositati sono privi degli elaborati con indicata la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare, i grafici indicano solo i prospetti, per tale motivo si fa riferimento alla planimetria catastale depositata in data 24/10/1955. Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione e dalla planimetria catastale con quanto rilevato con lo stato attuale non sono state riscontrate difformità.

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico abilitato al momento della partecipazione.

\*\*\*

### **10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.



\*\*\*

**11.0 PROVENIENZA**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà  
come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di  
Bologna, stipulato in data 28 aprile 2004 n 125722 di Repertorio, Fascicolo  
n. 23888.

\*\*\*

**12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal  
sottoscritto al 28/05/2024)**

Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di  
Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –  
in data 13/12/2023 al n. 23590 del Registro Generale ed al n. 17261 del  
Registro Particolare, a favore -----  
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 28/04/2024).

\*\*\*

**13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi  
dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

\*\*\*

**14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile ad uso commerciale è occupato dai Sig.ri -----  
-----.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

Dall'analisi eseguita lo scrivente ritiene che il canone d'affitto sia di € 46,00





mensili.

\*\*\*

### **15.0 INFORMAZIONI GENERALI**

In data 27/03/2024 è stato eseguito il sopralluogo, erano presenti i sig.ri -----

-----, il custode Dott. -----

-----, l'ausiliaria del Custode Dott.ssa -----, nel

contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

\*\*\*

### **16.0) STIMA DEL LOTTO**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni

immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Massa

Lombarda e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il

sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei

beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che

trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

- Proprietà di bene costituito da un'unità immobiliare, negozio, posto al piano

terra sito in Massa Lombarda Via Francesco Baracca n. 22 (vedasi

planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE, Tav.

1.3, ACS - Centri storici (art.5.1 PSC).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a



titolo indicativo, è risultata essere di mq 28,00.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 900,00 (euro/mq novecento/00), al quale si applica un indice di correzione del 60% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 360,00 (euro/mq trecentosessanta/00):

-Valore € 10.080,00 (euro diecimilaottanta/00)

**Valore dell'intero bene ammonta a € 10.080,00**

**(euro diecimilaottanta/00)**

\*\*\*

**17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO**

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

**€ 8.500,00**

**(euro ottomilacinquecento/00)**

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

Con Osservanza

Ravenna, 29/05/2024

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

\*\*\*



**Allegati:**

1) Aggiornamento Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;

2) ----- estratto di cittadinanza;

3) ----- estratto di nascita;

4) ----- estratto di matrimonio;

5) ----- estratto stato di famiglia;

6) ----- estratto di residenza;

7) ----- estratto di famiglia e residenza;

8) Atto di provenienza;

9) Estratto di mappa;

10) Elaborato Planimetrico.

LOTTO 1

11) Rilievo Fotografico;

12) Visura catastale sub 8;

13) Planimetria catastale sub 8;

14) Visura catastale sub 9;

15) Planimetria catastale sub 9;

16) Visura catastale storica sub 8;

17) Visura catastale storica sub 9.

LOTTO 2

18) Rilievo Fotografico;

19) Visura catastale sub 7;

20) Planimetria catastale sub 7;

21) Visura catastale storica sub 7.

