

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2023 R.G.E.**

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI**

Via Riva Verde, 21 – 48122 Ravenna (RA)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

Ravenna, Marzo 2024

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LABANCA SAMUELE

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2023 R.G.E.

Promosso da:

Procedente:

[REDACTED]

contro

Esecutati

[REDACTED]

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

\* \* \*

UDIENZA DEL 24/04/2024 - ORE 11:40

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 24/11/2023 nominava lo scrivente arch. Alessandro Raccagni, con studio a Ravenna (RA) in via Riva Verde n. 21, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva al giuramento, e a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità in data 29/11/2023 tramite trasmissione alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari della suddetta mediante procedura telematica.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore il controllo ed eventualmente la precisazione:

*- 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:*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  9. a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
  11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita
16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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).

### PREMESSA

Dalle verifiche preliminari effettuate sulla documentazione allegata al fascicolo telematico, si è potuto appurare che il creditore procedente ha optato per depositare certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio Dott. Gianvito Saraceno in Lugo (RA) in data 30/08/2022.

1. In suddetta Certificazione si evince che l'immobile è venuto in proprietà del soggetto esecutato attraverso la seguente cronistoria:

.... alla data del primo gennaio 2000 l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) al foglio 32 con la particella 301 sub. 7 (già particelle 300 e 301 subb. 1 e 3 a seguito di denuncia di variazione per fusione pratica n. 3508/1986 in atti dal 22 luglio 1988), figura di piena proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di comproprietà 52/72, [REDACTED] : nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di comproprietà di 5/72, [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di comproprietà di 5/72, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di comproprietà di 5/72, [REDACTED], nato [REDACTED] [REDACTED] per la quota di comproprietà di 5/72 in virtù dei

seguenti titoli:

\* atto del 19 novembre 1975 del notaio Pio Rossi, repertorio n. 120.894, raccolta n. 8.453 debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 5 dicembre 1975 ai numeri 9.850/7.080, con il quale, tra l'altro, [REDACTED], nata a [REDACTED] ha venduto ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED], che hanno acquistato indivisamente in ragione di un mezzo ciascuno, la quota indivisa ad essa cedente spettante in ragione di 2/6 del bene a quel tempo censito con la particella 300 del foglio 32 del catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) (corrispondente al catasto terreni alla particella 300 di mq. 246) e particella 301 subb. 1 e 3 (corrispondente al catasto terreni alla particella 301 di mq. 641)....

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Pertanto si conferma che l'atto di acquisto originario più datato è l'ultimo indicato *Rep.120894, trascritto il 05.12.1975 ai nn. 9.850/7.080,* pertanto antecedente di ben oltre venti anni dall'atto di pignoramento nn. 13.500/9.841 del 12 Luglio 2023.

2. Il creditore precedente depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Manca invece l'estratto di mappa catastale con identificazione della particella che allegheremo nella documentazione catastale.
3. Agli atti del fascicolo non risulta presente il certificato di stato civile, viene allegato alla presente perizia il certificato di morte rilasciato dal comune di Massa Lombarda.
4. Manca inoltre il certificato di matrimonio dell'esecutato, che alleghiamo gentilmente trasmesso dal Comune di Imola presso il quale è stato registrato in data 03-03-2002 il matrimonio tra il [REDACTED], sul quale nelle annotazioni si evince che al tempo i coniugi avevano scelto il regime di separazione dei beni, ed inoltre che in data 15/04/2008 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi presso il Tribunale di Bologna.

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

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (Quesito n. 3)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 13)
- CONDIZIONE I.V.A. (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]  
**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)

- PROPRIETÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 7)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesiti n. 6 e 13)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n.8)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesiti n. 9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n.4 e 13)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 4)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesiti n. 4 e 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 14)

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

- VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)
- FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti n. 1 e 10)
- ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n. 12)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORM ANONIMA (Quesiti nn. 15 e 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco il giorno 19/12/2023 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (Comune di Massa Lombarda) , l'Ufficio Demografico del Comune di Massa Lombarda e Imola, e con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate , espone quanto segue.

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 12/07/2023 pignoramento al registro generale 13.500 e registro particolare 9.841 notificato il 16-06-2023 all'Eredità Giacente di ██████████ in persona del Curatore Avv. Alessandro Cardia, è stata pignorata a favore di ██████████, sede legale in ██████████ Iscrizione nel registro delle Imprese di Bologna: ██████████, iscritta all'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia appartenente al ██████████ ██████████, la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

*“VISTO il titolo esecutivo consistente nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell’art.....con cui originariamente La Cassa di Ravenna spa -prima che il suddetto rapporto venisse trasferito alla cessionaria Banca di Imola spa, attuale creditrice in virtù di atto di cessione di ramo d’azienda a ministero Notaio Dott. Scarano rep. 137489 racc. 33756 del 12-12-2014 – concedeva alla parte mutuataria ██████████ la somma di euro 80.800,00, a titolo di mutuo fondiario da restituire nel termine massimo di anni 30 mediante pagamento di n.360 rate mensili posticipate, ....il sig. ██████████ concedeva ipoteca volontaria iscritta in data*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

██████████  
NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

02-03-2007, in favore della Banca mutuante, presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Ravenna – Servizio di Pubblicità immobiliare – al REG. generale 5616 e registro particolare n. 1135 per la somma di euro 80.800,00 e totale di euro 142.000,00 sul compenso immobiliare sito in Massa Lombarda (RA), via Carlo Pisacane 55 e precisamente:

“appartamento ad uso civile abitazione al piano terra, composto di 2,5 vani catastali, confinante con pianerottolo e cassa della scala, con via Carlo Pisacane e con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (...) con i seguenti dati:

**Foglio 32, particella 301, sub 16, Via Carlo Pisacane n. 55, Piano T, categoria A/3 classe seconda, vani 2,5. Rendita euro 200,13.**

Il predetto titolo esecutivo è stato notificato in data 06.03.2023 a mezzo pec nei confronti dell’Eredità di [REDACTED], nella persona dell’Avv. Alessandro Cardia, n. il 07/05/1988 a Ravenna, C.F.: [REDACTED] presso lo Studio in - Via Salara n 31 a Ravenna, \_pec: [alessandro.cardia@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:alessandro.cardia@ordineavvocatiravenna.eu) in qualità di Curatore dell’Eredità Giacente di [REDACTED] (n. a [REDACTED] con ultima residenza in Massa Lombarda via Carlo Pisacane n. 55, [REDACTED]), come da decreto di nomina del Tribunale di Ravenna del 02.01.2023 n. cronol. 174/2023;

l’atto di precetto, notificato in data 21.03.2023 all’Eredità di [REDACTED] nella persona dell’Avv. Alessandro Cardia in qualità di Curatore dell’Eredità Giacente di [REDACTED], come sopra meglio generalizzati, con cui veniva intimato a quest’ultimo di pagare la somma totale di euro 69.444,21 (di cui euro 59.702,65 per capitale, euro 9.121,43 per interessi corrispettivi e di mora al 16.11.,2022 ed euro 620,13 per compenso professionale per atto di precetto comprensivo di oneri fiscali) oltre al costo di notifica annotato a margine dell’atto di precetto, agli interessi maturati dal 17.11.2022 e maturandi sino al saldo ed alle spese tutte successive occorrente, con avvertimento e diffida al debitore che, in caso di mancata ottemperanza al precetto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata, in particolare procedendo al pignoramento dell’immobile concesso dal dé cuius [REDACTED] a garanzia ipotecaria del finanziamento meglio descritto in premessa;

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]  
**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

.....poiché l'Eredità di [REDACTED], nella persona dell'Avv. Alessandro Cardia,..... non ha provveduto al pagamento del dovuto, ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene immobile, già di proprietà del de cuius [REDACTED] e facente parte della relativa Eredità giacente, amministrata dal nominato Curatore dell'eredità giacente Avv. Alessandro Cardia.....Ciò premesso, visto il titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art.38 e seguenti del D.lgs. 385/1993 del 21.02.2007 a rogito del Notaio Dott. Gianvito Saraceno, Rep. n. 5974 — Racc. 1866, registrato a Lugo il 01.03.2007, al n. 733 Serie 1T, Iscritto a Ravenna il 02.03.2007 ai nn. 5616/1135, rilasciato in copia co£1forme all'originale e munito della formula esecutiva in data 01.03.2007 (ante D.lgs. 149/2022) e l'atto di precetto datato 21.03.2023, notificati rispettivamente in data 06.03.2023 ed il 21.03.2023 nei confronti dell'Avv. Alessandro Cardia.....Il presente atto ho notificato su richiesta dell'avv. Roberto Fabbri, procuratore [REDACTED] a:

- Eredità di [REDACTED], nella persona dell'Avv. Alessandro Cardia in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente di [REDACTED] presso lo Studio dell'Avv. Alessandro Cardia in Ravenna, Via Salara n. 31 ivi accedendo e consegnandone copia a mani di Alessandro Cardia medesimo.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione in un condominio (di due piani fuori terra, in un complesso a corte comune interna inserito nel centro storico cittadino) posto al piano piano terreno, sita nel comune di Massa Lombarda, Via Carlo Pisacane n°55, interno 1, censito al Catasto Fabbricati di detto comune alla Sez. -- foglio 32 col mappale 301 subalterno 16 oltre che ad una quota di proprietà pari a 1/7 (assieme agli altri appartamenti del complesso) B.C.N.C. dell'androne contraddistinto al foglio 32 col mappale 301 subalterno 11.

L'accesso alla proprietà avviene dal suddetto androne condominiale, affacciantesi direttamente su Via Carlo Pisacane.

Il fabbricato sorge in zona centro storico ove sorgono edifici coevi e simili al condominio, analisi di perizia, per tipologia e destinazione d'uso.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]  
**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Originariamente, l'immobile era una palestra che è stata oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso nel 2004, ed ha portato ad una divisione in n°9 unità immobiliari e relative pertinenze.

Il fabbricato è un condominio, come accennato in precedenza, di costruzione ante 1967 con 4 unità site al piano terra e 5 al primo piano affaccianti in prevalenza verso la corte interna.

Dall'androne principale, si accede a tutte le unità immobiliari attraverso percorsi aperti e non riscaldati, i contatori organizzati in nicchia all'ingresso dell'androne. Un portone metallico separa la zona contatori-campanelli dal resto della proprietà.

Si riporta che nel giorno del sopralluogo, il sottoscritto e la custode, avendo preso contatto con il curatore dell'eredità Dott. Cardia (il quale riportava che non era in possesso delle chiavi del suddetto appartamento) si recavano, dietro autorizzazione preventiva del giudice all'accesso forzata, sul posto con una squadra di fabbri. Questi ultimi, dopo una prima disamina della situazione, suggerivano che per entrare nell'appartamento, la soluzione più rapida ed economica era quella di entrare dalla finestra del bagno e una volta entrati, sostituire la serratura di sicurezza del blindato, e così infatti si è proceduto.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano, consta di due soli locali con disimpegno e bagno, affaccianti tutti sulla corte interna, ad eccezione della camera da letto che affaccia su Via C.Pisacane.

La zona giorno si presenta priva quasi del tutto di arredi, con un pavimento in gres e senza cucina. Il bagno è fornito dei sanitari. La camera da letto è sprovvista del letto e vi è presente solo un armadio ad angolo.

Lo stato conservativo è in generale scadente, in quanto si riscontrano in più punti chiari fenomeni di umidità di risalita, dovuti a mio parere sia alla caratterizzazione geologica del territorio, sia ai fenomeni alluvionali della scorsa primavera (il sopralluogo si è tenuto a Dicembre 2023) sia al fatto che l'appartamento sia stato disabitato e chiuso per un tempo indefinito. Nel bagno in particolare si evince che durante il periodo dell'alluvione con tutta probabilità gli scarichi fognari hanno espulso le acque reflue dal wc.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- Struttura portante in muratura portante
- Solaio in travi di legno ed assi

Finiture Esterne:

- Muratura portante in laterizio intonacata
- Infissi in legno mordenzato scuro, con vetro doppio, con oscuranti esterni in legno con sistema di chiusura "a libro" verniciato verde scuro
- Inferiate in ferro su Via Carlo Piasacane

Finiture Interne:

- Intonaco interno in calce e gesso.
- Pavimentazioni interne in gres monocottura di varie finiture (Zona giorno effetto cotto, bagno gres chiaro), e in laminato effetto parquet nella camera da letto.
- Impianto di riscaldamento con caldaia Rhoss di tipo C, utilizzata per il riscaldamento (radiatori in acciaio) così come per l'acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo l'impianto era sprovvisto del libretto di aggiornamento annuale controllo fumi ed efficienza.
- La caldaia è posizionata nel disimpegno tra zona giorno e letto e scarica esternamente a parete ma comunque a tetto in quanto di troviamo all'ultimo piano. (Dichiarazione di conformità reperita nell'accesso atti);
- Impianto elettrico sottotraccia, (Dichiarazione di conformità reperita nell'accesso atti);

Lo stato conservativo dell'immobile, come precedentemente illustrato è in generale scadente, dovuto principalmente all'incuria ed all'abbandono dell'immobile stesso.

#### **EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

L'immobile in questione è stato realizzato ante 1967, e da quanto si è potuto constatare presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna il titolo autorizzativo più recente è il Permesso di Costruire n°73/2003, e successivamente con D.I.A. prot. 4152 del 6-07-2004.

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 19/12/2023) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

### **IMPONIBILITA' I.V.A.**

Trattandosi di bene immobiliare a destinazione d'uso residenziale completato di costruire da oltre 5 anni, così come trascorsi oltre 5 anni dal ripristino dell'alloggio stesso, e non essendo quest'ultimo ceduto da una impresa costruttrice, si ritiene non applicabile l'opzione della imponibilità dell'IVA, pertanto la cessione sarà IVA esente con l'applicazione della sola imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi (oltre alle imposte catastali e ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data del 21/03/2024, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda:

• beni intestati a:

1. Sig. ██████████ nato a ██████████ (c.f. ██████████), in  
**proprietà per 1/1**

dei seguenti beni:

- Foglio 32, Particella 301, Sub. 16, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale: totale 57 m<sup>2</sup>, Superficie escluse le aree scoperte: totale 57 m<sup>2</sup>, Rendita € 200,13 in Via Carlo Pisacane n°55, piano T
- Foglio 32, Particella 301, Sub. 11, BCNC in comproprietà con i sub. da 15 a 22

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

██  
**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Le unità immobiliari insistono sulle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda:

◦ Foglio 32, Particella 301, Qualità Ente Urbano, Superficie 361 mq

Si fa notare che dagli archivi catastali si evince che il subalterno n°16 risulta ancora intestato al defunto [REDACTED].

### **CONFINI**

In base all'elaborato planimetrico siano risaliti ai seguenti confinanti :

NORD : Via Carlo Pisacane

EST: Subalterni 11 e 14 (BCNC)

SUD: Subalterno 12 (BCNC) e Subalterno 10 proprietà BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

OVEST: Particella 303 (per mancanza di Elaborato Planimetrico non è stato possibile identificare i subalterni ed i proprietari)

SOPRA: Subalterno 19 proprietà [REDACTED] – Subalterno 20 proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

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

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione se non quanto riportato in precedenza, ovvero che negli identificativi dei catastali dei proprietari ovvero che dagli archivi catastali si evince che il subalterno n°16 risulta ancora intestato al defunto [REDACTED].

### **PROPRIETÀ**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 21/03/2024 intestato a:

- relativamente al Sub. 16:

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]  
**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

- Sig. ██████████ nato a ██████████, (c.f. ██████████), in proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio Dott. Gianvito Saraceno in Lugo (RA) del 26/07/2023:

*“Il sottoscritto dott. GIANVITO SARACENO... in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito: nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA), in ditta ██████████ per la piena proprietà, con i seguenti dati: - Foglio 32, particella 301, sub. 16, via Carlo Pisacane n.55, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie totale mq. 557, superficie totale escluse aree Scoperte mq. 57; rendita euro 200,13...Si precisa che a detta unità competono i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale esso è parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 codice civile), dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente. In particolare, tra le cose comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, rientrano l'androne, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda con i seguenti dati: Foglio 32, particella 301, sub. 11, via Carlo Pisacane n.55, piano T, bene non censibile comune ai subalterni dal 15 al 22.”*

#### PROVENIENZA DEL BENE

Notaio Dott. Gianvito Saraceno notaio in Lugo (RA) del 26/07/2023, redatta su incarico, viene riportato:

*“...alla data del 25 luglio 2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità: alla data del primo gennaio 2000 l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) al foglio 32 con la particella 301 sub. 7 (già particelle 300 e 301 subb. 1 e 3 a seguito di denuncia di variazione per fusione pratica n. 3508/1986 in atti dal 22 luglio 1988), figura di piena proprietà di ██████████, nato a ██████████ per la quota di comproprietà 52/72, ██████████: nato ██████████ per la quota di comproprietà di 5/72, ██████████, nato ██████████ 1954 per la quota di comproprietà di 5/72, ██████████*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

██████████  
NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

per la quota di comproprietà di 5/72, [REDACTED], nato a [REDACTED] per la quota di comproprietà di 5/72 in virtù dei seguenti titoli:

- atto del 19 novembre 1975 del notaio Pio Rossi, repertorio n. 120.894, raccolta n. 8.453 debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 5 dicembre 1975 ai numeri 9.850/7.080, con il quale, tra l'altro, [REDACTED] nata [REDACTED] ha venduto ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED] che hanno acquistato indivisamente in ragione di un mezzo ciascuno, la quota indivisa ad essa cedente spettante in ragione di 2/6 del bene a quel tempo censito con la particella 300 del foglio 32 del catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) (corrispondente al catasto terreni alla particella 300 di mq. 246) e particella 301 subb. 1 e 3 (corrispondente al catasto terreni alla particella 301 di mq. 641).

- atto del 29 novembre 1975 del notaio Luigi Rossi di Conselice (RA), repertorio n. 2.208, raccolta n. 638 debitamente registrato e trascritto il 5 dicembre 1975 ai numeri 9.851/7.081, con il quale, tra l'altro, [REDACTED], nato [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]: nata a [REDACTED] [REDACTED], hanno venduto ai coniugi [REDACTED] che hanno acquistato indivisamente in ragione di un mezzo ciascuno, la quota indivisa ad essi cedenti spettante in ragione di 4/6 del bene a quel tempo censito con la particella 300 del foglio 32 del catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA), (corrispondente al catasto terreni alla particella 300 di mq. 246) e particella 301 subb. 1 e 3 (corrispondente al catasto terreni alla particella 301 di mq. 641);

- successione legittima di [REDACTED] e deceduta a [REDACTED], la quale ha lasciato a sè superstiti, quali unici chiamati e

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]  
NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

delati all'eredità, i figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed il coniuge [REDACTED] (denuncia di successione presentata a Lugo, annotata al numero 15 del volume 390 e trascritta l'8 agosto 1981 ai numeri 9.593/7.074);

- atto del 26 marzo 2003 del notaio Giovanni De Pasquale di Faenza (RA), repertorio n. 142.290, raccolta n. 9.862, debitamente registrato e trascritto il 28 marzo 2003 ai numeri 7.346/4.898, con il quale [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per le proprie quote e nel complesso per l'intero, hanno venduto alla società "EUROPROFIL IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Faenza (RA), la piena proprietà dell'unità censita al catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) al foglio 32 con la particella 301 sub. 7...

... atto del 17 marzo 2005 del notaio Fabrizio Ferrante di Imola (BO), ivi registrato il 21 marzo 2005 al numero 614 e trascritto il 23 marzo 2005 ai numeri 6.985/4.299, con il quale la "EUROPROFIL IMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE", con sede in Faenza (RA), ha venduto ai coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] e [REDACTED], la piena proprietà dell'unità censita al catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) al foglio 32 con la particella 301 sub. 16, con la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato identificata nel catasto terreni del comune di Massa Lombarda al foglio 32 con la particella 301 ente urbano di mq. 361 e di tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dello stesso, tra cui quella sull'androne identificata con la particella 301 sub. 11 (b.c.n.c. ai subb. dal 15, al 22;

-- mio atto del 21 febbraio 2007, repertorio n. 5.973, raccolta n. 1.865, registrato a Lugo (RA) il primo marzo 2007 al numero 732 e trascritto a Ravenna il 2 marzo 2007 ai numeri 5.615/3.485, con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED], nato a [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni), la piena proprietà dell'unità censita al catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) al

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]  
NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

foglio 32 con la particella 301 sub. 16. La vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù...

...In particolare, tra le cose comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, rientra l'androne, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda al foglio 32, particella 301, sub. 11, bene non censibile comune ai subalterni dal 15 al 22"

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire copia dell'atto di rogito stipulato in fronte al Notaio Gianvito Saraceno 21 febbraio 2007, repertorio n. 5.973, raccolta n. 1.865, registrato a Lugo (RA) il primo marzo 2007 al numero 732 e trascritto a Ravenna il 2 marzo 2007 ai numeri 5.615/3.485 con il quale i coniugi [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED], nato a [REDACTED].

Se ne riporta in allegato estratto, gentilmente fornito dall'ufficio del Notaio Saraceno stesso.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nella certificazione notarile del notaio Dott. Gianvito Saraceno, notaio in Lugo (RA) del 26/07/2023, si riporta che:

“

#### TRASCRIZIONI

1) trascrizione del 12 luglio 2023 nn. 13.500/9.841: verbale di pignoramento immobili del 16 giugno 2023 del Tribunale di Ravenna (Ufficiali Giudiziari codice fiscale 80006400396), repertorio n. 1709/2023,

- - in favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
- - a Carico [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

gravante la piena proprietà dell'unità censita al catasto fabbricati di Massa Lombarda (RA) al foglio 32 con la particella 301 sub. 16.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

[REDACTED]  
NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

Nel quadro "D" della detta nota viene riportato quanto segue: [REDACTED] risulta deceduto a Imola il 9 settembre 2018. Il presente atto è stato notificato al curatore dell'eredità giacente di [REDACTED], Avv. Alessandro Cardia (via Salara 31 Ravenna) per un valore di euro 69.,444,21 oltre al costo di notifica, interessi maturati dal 17 gennaio 2022 e maturandi fino al saldo ed alle spese tutte successive occorrente.

#### ISCRIZIONI

- 1) --;iscrizione del 2 marzo 2007 nn. 5.616/1.135: ipoteca volontaria - nascente dal mio atto del 21 febbraio 2007, repertorio n. 5.974, raccolta n. 1.866, registrato a Lugo (RA) il primo marzo 2007 al numero 733, Serie 1T – iscritta sulla piena proprietà della particella 301 sub. 16 del foglio 32 del Catasto Fabbricati di Massa Lombarda (RA), per euro 142.000,00 (centoquarantaduemila virgola zero zero) in favore della "CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.P.A.", con sede in Ravenna, codice fiscale 01188860397 (domicilio eletto Ravenna piazza Garibaldi n. 6), contro [REDACTED], nato a Imola ((BO) 1'8 febbraio 1972, codice fiscale [REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario di originari euro 80.800,00 (ottantamilaottocento virgola zero zero) della durata di anni 30 (trenta).....”.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte alla data del 22/03/2024 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

• **ISCRIZIONE di cui al N.5.616/1.135 DEL 02/03/2007 repertorio 5.974 raccolta 1.866 del 21/02/2007**

• **TRASCRIZIONE di cui al N.13.500/9.841 del 12/07/2003, verbale di pignoramento del 16-06-2023 repertorio del 1709/2023.**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

[REDACTED]  
NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

### **PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto sia il subalterno 16 che il 11, risultano conformi rispetto se non per un divisorio non segnalato sul b.c.n.c. 11 dell'androne, che può essere trascurato a giudizio del sottoscritto al fine della seguente perizia in quanto non comporta variazioni volumetriche e riguarda una parte comune, pertanto un eventuale ricatastamento per regolarizzare la planimetria vedrebbe il coinvolgimento di tutti i comproprietari.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del notaio Dott. Gianvito Saraceno, notaio in Lugo (RA) del 26/07/2023, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto a rogito del 21/02/2007, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 19/12/2023 alla presenza del custode Dott.ssa Piombi e dell'Avv. Cardia (custode Eredità [REDACTED]), dopo aver eseguito l'accesso forzato all'appartamento con l'ausilio del fabbro, risultava NON occupato solamente e quasi completamente spoglio di suppellettili.

Sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo, non risultava in essere alcun contratto di locazione relativo agli immobili oggetto di procedura.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

[REDACTED]  
**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento, ribadendo che le chiavi sono in disponibilità esclusiva del custode dell'esecuzione.

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

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

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

In merito ad oneri di natura condominiale, non si segnalano spese straordinarie approvate dall'assemblea. L'appartamento in fatti è costituito in CONDOMINIO PISACANE 55 - C. Fisc. 9101910111 e l'amministratore è la Sig.ra Erajla Palermino.

Si rimanda al capitolo seguente "Spese Fisse di Gestione e Manutenzione e Spese Condominiali" per le spese insolute e per una stima dei costi di gestione del condominio, derivante dalle parti comuni .

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto a rogito redatto dal notaio Saraceno il 21/02/2007, trascritto a Ravenna il 2/03/2007 num. 5.615/3.485), la compravendita del bene "*....comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive dell'immobile medesimo, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale esso è parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 codice civile), dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente. In particolare, tra le cose comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, rientra l'androne, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda al foglio 32, particella 301, sub. 11, bene non censibile comune ai subalterni dal 15 al 22..*"

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

**SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Sulla base delle ricerche svolte dal sottoscritto, si è potuto constatare solamente alcuni giorni fa l'esistenza di un condominio costituito, e quindi di una contabilità (passiva nel caso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione), la cui amministrazione è in mano allo studio della Signora Erajla Palermino per Studio Palermino ed il Condominio è costituito in ONDOMINIO PISACANE 55 - C. Fisc. 9101910111

Per quanto attiene alle spese Condominiali insolute si rimanda ai Verbali allegati delle Assemblee Condominiali, precisando che ad oggi risultano insolute diverse rate tra cui quelle degli ultimi due esercizi relative all'unità Sub . 16 identificata nella contabilità condominiale come "unità A2", pertanto si quantificano in:

- 1.234,76 € per l'esercizio consuntivo 2023
- 331,66 € per l'esercizio preventivo 2024

Sommando le due quote, delle quali si ricorda che la seconda è un preventivo pertanto soggetto a conguaglio, si stabilisce che il valore che andrà a gravare sul futuro acquirente sarà di **1566,42 €**, che verranno detratti dal valore complessivo di stima del bene stesso.

Per quanto attiene invece alle spese fisse di gestione dell'immobile, sulla base dello storico pervenutoci potremmo agevolmente quantificare le spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria in circa 350 € annue.

**DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare,

Tipo zona desc.	Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2)
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	IDR_PGRA12
Strumento	CUT
Stato	Vigente
Gruppo	VULNERABILITA E SICUREZZA
Art. normativa	Scheda VS07
Tipo zona desc.	Perimetro del territorio urbanizzato
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	URB
Strumento	PSC
Stato	Vigente
Gruppo	LIMITI AMMINISTRATIVI
Art. normativa	ART.4.1
Tipo zona desc.	ACS - Centri storici
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	98%
Cod. tipo zona	ACS
Strumento	RUE
Stato	Vigente

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

Gruppo	TERRITORIO URBANO
Art. normativa	CAPO 4.1

Tipo zona desc.	AUC.1 - Ambiti consolidati con presenza di pregio
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	2%
Cod. tipo zona	AUC_1
Strumento	RUE
Stato	Vigente
Gruppo	TERRITORIO URBANO
Art. normativa	ART.4.2.2
Tipo zona desc.	Edifici di categoria C1
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	89%
Cod. tipo zona	EDI_CS_C1
Strumento	RUE
Stato	Vigente
Gruppo	CENTRO STORICO
Art. normativa	ART.4.1.2 COMMA 5
Tipo zona desc.	Perimetro del centro storico
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

Mappale	301
% Intersezione	98%
Cod. tipo zona	PER_CS
Strumento	RUE
Stato	Vigente
Gruppo	PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI

Art. normativa	CAPO 4.1
Tipo zona desc.	UMI - Unità minime di intervento
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	98%
Cod. tipo zona	UMI
Strumento	RUE
Stato	Vigente
Gruppo	CENTRO STORICO
Art. normativa	ART.4.1.5
Tipo zona desc.	Perimetro del territorio urbanizzato
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	URB
Strumento	RUE
Stato	Vigente
Gruppo	LIMITI AMMINISTRATIVI
Art. normativa	ART.4.1 (PSC)
Tipo zona desc.	AUC - Ambiti urbani consolidati

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	2%
Cod. tipo zona	AUC
Strumento	PSC
Stato	Vigente

Gruppo	AMBITI NORMATIVI
Art. normativa	ART.5.2
Tipo zona desc.	Ambiti consolidati con presenza di pregio
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	2%
Cod. tipo zona	AUC_1
Strumento	PSC
Stato	Vigente
Gruppo	PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI
Art. normativa	ART.5.2
Tipo zona desc.	Aree soggette a rischio sismico: I livello
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	SISM_1

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

Strumento	CUT
Stato	Vigente
Gruppo	VULNERABILITA E SICUREZZA
Art. normativa	Scheda VS12
Tipo zona desc.	Area a medio rischio archeologico
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	AIS_A_M
Strumento	CUT

Stato	Vigente
Gruppo	STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE
Art. normativa	Scheda SCT10
Tipo zona desc.	Centri storici
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	98%
Cod. tipo zona	AIS_CS
Strumento	CUT
Stato	Vigente
Gruppo	STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE
Art. normativa	Scheda SCT03
Tipo zona desc.	Approfondimento aree III livello - 2< IL <=5 (medio)
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	SISM_3_M
Strumento	CUT
Stato	Vigente
Gruppo	VULNERABILITA E SICUREZZA
Art. normativa	Scheda VS13
Tipo zona desc.	Perimetro del territorio urbanizzato
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	URB

Strumento	CUT
Stato	Vigente
Gruppo	TERRITORIO URBANO
Tipo zona desc.	ACS - Centri storici
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	98%
Cod. tipo zona	ACS
Strumento	PSC
Stato	Vigente
Gruppo	AMBITI NORMATIVI
Art. normativa	ART.5.1

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Tipo zona desc.	Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2)
Link alla normativa	<a href="#">Normativa</a>
Agg. catasto al	30/09/2023
Sezione	–
Foglio	32
Mappale	301
% Intersezione	100%
Cod. tipo zona	IDR_PG22
Strumento	CUT
Stato	Vigente
Gruppo	VULNERABILITA E SICUREZZA
Art. normativa	Scheda VS08

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

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, si è potuta risalire tutta la cronistoria costruttiva dell'immobile in questione, attualmente complesso condominiale con destinazione a civile abitazione.

Sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi alla unità residenziale in oggetto di esecuzione costruito in forza di:

- Permesso di Costruire n° 73/2003 pratica 172/2002 prot. 4686 del 06/08/2003, per *"...Ristrutturazione di un edificio a uso Residenziale"*.
- Dichiarazione di Inizio Attività prot. 4154 del 06/07/2004 per *"...varianti al progetto"*

Sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate non si rilevano difformità urbanistiche dell'unità immobiliare.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

E' presente la richiesta di Abitabilità datata 31-08-2004 con procedura di silenzio/ assenso.

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 .

### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Dott. Gianvito Saraceno, notaio in Lugo (RA) del 26/07/2023, il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

### **EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, sono coerenti con lo stato dei luoghi e pertanto non necessitano di un nuovo accatastamento.

### **SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO**

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

- **Abitazione (piano terra):** circa **mq 57** di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è:

- Per quanto concerne l'appartamento **Sub.16 = mq 57**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

La percentuale dell'area comune del sub.11 (Androne) viene trascurata ed inglobata nella valutazione complessiva del cespite.

### STIMA DEL BENE

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 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 misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2022, Zona Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES, codice di zona B1, Microzona 0, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):	€/mq 1.000,00/1.450,00
--	------------------------

delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)	€/mq 650,00/920,00
Box (min/max):	€/mq 500,00/720,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona che ha visto negli ultimi 12 mesi un ribasso delle abitazioni di tipo economico, attorno agli 1050€/mq di media, considerando in particolare la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche superiori alla media, e quant'altro d'interesse per la stima:

- **Abitazione €/mq 800,00**

#### DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti. Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rilevando la presenza di alcuni fenomeni di infiltrazione presenti sul pavimento, si opera una detrazione forfettaria del **5% sul valore del bene**.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative concernenti non si quantificano ulteriori detrazioni.

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.**

**NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA**

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del **10% del valore**.

Mentre per quanto concerne detrazioni per eventuali spese condominiali insolute, si è conteggiato che si possono detrarre ulteriori 1600 € per rate insolute negli ultimi due esercizi da parte degli eredi dell'esecutato.

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 800,00 per l'abitazione.

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

<b>valore dell'abitazione</b>	mq 57 x €/mq	€ 800,00	€ 45.600,00
<b>sommano</b>			€ 45.600,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		5,00%	€ 2.224,00
<b>restano</b>			€ 43.320,00
detrazioni per regolarizzazione amministrativa			€ 0,00
<b>restano</b>			€ 43.320,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>			€ 43.320,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-10,00%	-€ 4.560,00
<b>restano</b>		€ 38.760,00
detrazioni per eventuali spese condominiali insolute		€ 1.600
<b>restano</b>		€ 37.160,00
<b>valore da inserire nel bando</b> (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)		<b>€ 37.000,00</b>

### NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti.

### DIVISIBILITÀ

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

### DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito al piano terra di condominio affacciante su corte interna nel centro storico.

Insiste su area comune, situata nel Comune di Massa Lombarda, Via Carlo Pisacane n°55 e accatastata come BCNC Fg. 32 Mapp. 301 di 361 mq.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un appartamento in edificio a corte in un contesto di impianto nel centro storico.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

L'accesso al fabbricato avviene da Via Carlo Pisacane n°55, tramite un androne comune BCNC contraddistinto con il subalterno 15.

L'appartamento in questione è costituito da:

Zona Giorno-cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale. L'esposizione è Nord-Est, Sud-Ovest, su due lati soli di cui uno affacciatesi sulla strada pubblica e l'altro sulla corte interna.

Lo stato di conservazione è scadente.

Superficie commerciale:

- circa **mq 57** per l'abitazione, di cui calpestabili 46 mq circa.

### VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata nonché ai valori di riferimento forniti Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2023, Zona Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i valori delle locazioni:

Abitazioni Civili	€/mq 4,3/6.3
Abitazioni di tipo Economico	€/mq 2,80/4,00

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq/mese 6,0

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

<b>canone di locazione dell'abitazione</b>	mq 57	x €/mq/mese 6	€ 342,00
--	-------	---------------	----------

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

<b>canone locativo dell'immobile (appartamento+box)</b>		<b>€ 350,00</b>
Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori		

### FORMAZIONE IN LOTTI

In merito alla possibilità di formazione di lotti, si esclude tale possibilità.

### ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

### DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, in conformità con la direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7-2-2008, ed una copia in forma anonima, senza indicazione ne delle generalità del debitore ne di altri dati di terzi coinvolti, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

Check -list dei principali controlli effettuati secondo l'art. 597 Il co.c.p.c. è già stata depositata dal custode nel fascicolo telematico. Si allega invece un foglio in formato word.zip con gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione come da richiesta.

### CONCLUSIONI

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

<b>Abitazione civile</b>
<b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Massa Lombarda, Via Carlo Pisacane n°55 distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, Particella 301, Sub. 16 e 11 (B.C.N.C): € 37.000,00</b>

Procedimento di esecuzione immobiliare n.88/2023 R.G.E.

NELLA PERSONA DEL CURATORE AVV. ALESSANDRO CARDIA

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

Ravenna, 23 Marzo 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico