

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 113/2023 R.G.E.**

PROMOSSO DA

\_\_\_\_\_  
CONTRO  
\_\_\_\_\_

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**ING. BRUNO PIEMONTESE**

via Bovini, 41 - 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 19 luglio 2024

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 113/2023 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE** \_\_\_\_\_

(avv. \_\_\_\_\_)

contro

**ESECUTATO** \_\_\_\_\_

\* \* \*

**UDIENZA DEL 23/10//2024 - ORE 10.30**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 08/02/2024, tramite apposito decreto di nomina dell'esperto estimatore, nominava lo scrivente ing. Bruno Piemontese, con studio a Ravenna in via Bovini n. 41, Consulente Tecnico di Ufficio conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti da 1 a 16, con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n. 113/2023 R.G.E.

Lo scrivente, dopo aver effettuato in loco, nel giorno 24/05/2024 un primo accesso agli immobili, posticipato su richiesta dell'esecutato rispetto a quanto precedentemente concordato ovvero il 10/05/2024, appurava che gli stessi risultavano ingombri di materiale vario, sia nelle unità immobiliari sia nelle parti comuni (vani scala) a tal punto da non consentire di effettuare misurazioni di dettaglio in tutti gli ambienti, al fine di verificarne adeguatamente consistenza e conformità edilizio-urbanistica.

Il custode Avv. Samantha Avveduti, chiedeva quindi all'esecutato di provvedere allo sgombero seppur parziale degli immobili.

Lo scrivente, in accordo con la Custode Avv. Samantha Avveduti, provvedeva quindi ad

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**

**contro**

**2/70**

**Relazione di accertamento peritale**

depositare istanza di proroga per il deposito della relazione peritale, al fine di consentire all'esecutato almeno il parziale sgombero dei locali chiedendo 90 giorni di proroga.

Il Giudice, in data 05/06/2024 concedeva proroga di giorni 60 per il deposito della relazione peritale.

Ricevuto il provvedimento di proroga, lo scrivente contattava immediatamente l'esecutato al fine di comprendere esattamente le tempistiche necessarie allo sgombero dei locali, in misura almeno sufficiente a consentire i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

L'esecutato rappresentava telefonicamente allo scrivente le proprie difficoltà ad eseguire, nei tempi di proroga concessi dal Giudice, lo sgombero dei locali, sia per ragioni economiche, che per importanti ragioni di salute personale.

Tutto ciò premesso, lo scrivente si vedeva pertanto costretto a procedere con i rilievi metrici e fotografici degli immobili senza poter attendere lo sgombero (totale o parziale) e dunque con gli immobili sostanzialmente nelle medesime condizioni del primo sopralluogo del 24/05/2024.

I rilievi metrici e fotografici venivano pertanto condotti nei limiti del possibile e quindi di dettaglio nei pochi locali privi di materiale accatastato, mentre solo sommariamente e senza presunzione di precisione, nei restanti ambienti, facendo in particolare riferimento alla documentazione amministrativa estratta e reperita presso il Comune di Massa Lombarda.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Comune di Massa Lombarda, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Massa Lombarda e con il notaio competente, espone quanto segue.

Per quanto concerne i quesiti 2, 3 e 4, la relazione notarile è, a parere dello scrivente, idonea.

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**

**contro**

**3/70**

**Relazione di accertamento peritale**

ai quesiti disposti dal Giudice come di seguito trascritti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadonei. 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 dei beni 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 (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 sono 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 indicazioni 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 e al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

- caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. 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 la 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, verificati 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, verificati, 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 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 fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 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 di 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 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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli, 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico 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. 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito 6)
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE (Quesito 7)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI (Quesito 1 e 10)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE (Quesito 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito 1)
- CONFINI
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI

- TRASCRIZIONE (Quesito 6)
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza) (Quesito 7)
  - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
  - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
  - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' (Quesito 8)
  - VINCOLI (Quesito 8)
  - PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 8)
  - ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito 8)
  - REGIME FISCALE
  - INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesito 3, 4)
  - IDONEITÀ ALL'USO (Quesito 4)
  - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (Quesito 5)
  - DESCRIZIONE DEL BENE
  - SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
  - CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito 9)
  - STIMA DEI BENI (Quesito 9)
  - DEPREZZAMENTI (Quesito 9)
  - CONTEGGI DI STIMA (Quesito 9)
  - RIEPILOGO
  - ALLEGATI (Quesito 13)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 e la consistenza superficiale dei beni.

**DATI DI PIGNORAMENTO**

(per tutti i Lotti)

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data del 26/10/2023 Rg. n. 20210, Rp. n. 14718, è stato pignorato, **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, C.F. e P.IVA. \_\_\_\_\_, e precisamente: “[...] con contratto di mutuo fondiario Rep. 11245 – Racc. 6593 - [...] sul bene immobile di proprietà esclusiva del medesimo, sito in Massa Lombarda (RA), Viale Luigi Maccaferri n. 14 e censito al C.F. dell’anzidetto Comune al:

- Foglio 32 p.lla 990 sub. 19, p.T., cat. A/3, vani 5,5, classe 2, rendita di 440,28 Euro; [...] [...] con contratto di mutuo fondiario Rep. 11246 – Racc. 6594 [...] sui beni immobili di proprietà esclusiva del medesimo, siti in Massa Lombarda (RA), Via Luigi Maccaferri n. 18 e censiti al C.F. dell’anzidetto Comune al:

- Foglio 32 p.lla 990 sub. 9, p.1, cat. A/3, interno 2, vani 3,0, classe 2, rendita di 240,15 Euro;

- Foglio 32 p.lla 990 sub. 10, p.1, cat. A/3, interno 1, vani 3,0, classe 2, rendita di 240,15 Euro;

Foglio 32 p.lla 990 sub. 12, p.2, cat. A/3, interno 4, vani 3,0, classe 2, rendita di 240,15 Euro;[...]”

**OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

(per tutti i Lotti)

A parere dello scrivente, trattandosi di compendio immobiliare costituito da:

- n. 1 appartamento di tipo economico sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, piano T con annessa ampia area cortilizia
- n. 1 appartamento di tipo economico sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri n. 18, piano 1
- n. 1 appartamento di tipo economico sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri n. 18, piano 1

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da  
\_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_

11/70

Relazione di accertamento peritale

- n. 1 appartamento di tipo economico sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri n. 18, piano 2

considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari e del fabbricato di cui esse fanno parte, considerando in particolare lo stato dei luoghi del fabbricato sito in Via Montegrappa angolo Via Maccaferri, si ritiene opportuno la divisione dei beni come di seguito indicata:

- *Lotto n. 1* - Appartamento di tipo economico, sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, piano T con annessa area cortilizia, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, **Foglio 32, Particella 990, Sub. 19**
- *Lotto n. 2* - Appartamento di tipo economico, sito in Comune di Massa Lombarda (RA), con ingresso comune anche ad altre u.i. da via Maccaferri n. 18, piano 1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, **Foglio 32, Particella 990, Sub. 9**
- *Lotto n. 3* - Appartamento di tipo economico, sito in Comune di Massa Lombarda (RA), con ingresso comune anche ad altre u.i. da via Maccaferri n. 18, piano 1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, **Foglio 32, Particella 990, Sub. 10**
- *Lotto n. 4* - Appartamento di tipo economico, sito in Comune di Massa Lombarda (RA), con ingresso comune anche ad altre u.i. da via Maccaferri n. 18, piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, **Foglio 32, Particella 990, Sub. 12**

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E  
DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI  
TRASCRIZIONE**

(per tutti i Lotti)

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 26/10/2023 Rg. n. 20210, Rp. n. 14718. (*allegato 1*)

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

12/70

Relazione di accertamento peritale

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

(per tutti i Lotti)

Si vuole dapprima precisare, come anche indicato nella certificazione notarile già in atti (*allegato 2*), che il signor \_\_\_\_\_ è pervenuto in possesso dell'originario fabbricato di cui oggi fanno parte i beni oggetto di esecuzione, tramite due distinti atti di compravendita dai quali si rileva quanto segue:

- dall'atto di compravendita (*allegato 5*) nelle firme del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, Rep. n. 9825/1949 del 24/12/1985 si evince che: " [...] l \_\_\_\_\_ nella predetta veste di curatore dell'eredità giacente di \_\_\_\_\_, vende al signor \_\_\_\_\_ che acquista una casa di civile abitazione posta in Massa Lombarda Via Monte Grappa n. 44 distinta nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 186 al F. 32 col mapp. 779 graffa 536, P.T.1, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C.£. 970; nel N.C.T. l'immobile sorge su area distinta col mappale 566 del F. 32 di mq. 63 E.U.; [...] [...] La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni aderenza, pertinenza, sovrastanza, usi e diritti, azioni e ragioni, comunioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto ora si trova ben conosciuto dalla parte acquirente.

Garantisce la parte venditrice che l'immobile compravenduto a lei spetta per giusti e legittimi titoli, con ogni più ampia garanzia in caso di molestie ed evizione e che sul medesimo non gravano oneri reali, privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli né altri gravami di qualsiasi genere.

Ai sensi dell'art. 40 della legge 28/2/1985 n. 47, la parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 4 della legge 4/1/68 n. 15, esaminata la documentazione esistente presso l'ufficio tecnico del Comune di Massa Lombarda dichiara che l'immobile è stato costruito anteriormente al 1/9/1967 e che successivamente non sono stati compiuti interventi edilizi per i quali fossero necessarie licenze, concessioni o concessioni in sanatoria. [...]

- dall'atto di compravendita (*allegato 5*) nelle firme del Notaio Carlo Saggio, di

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**  
\_\_\_\_\_ **contro**  
\_\_\_\_\_

**13/70**

**Relazione di accertamento peritale**

Catania, Rep. n. 14802/4289 del 23/11/2001, si evince che: “[...] \_\_\_\_\_, nella suddetta qualità, trasferisce al signor \_\_\_\_\_, che accetta, un fabbricato allo stato grezzo, su tre elevazioni fuori terra, realizzato su area di risulta, sito in Massa Lombarda, via Maccaferri, angolo Via Montegrappa.

Detto fabbricato non risulta ancora denunciato in catasto ed è stato realizzato sull’area di risulta dalla demolizione di quanto costituito in Catasto al foglio 32, particella 537 sub. 1, 537 sub. 2 e 537 sub. 3, oggi indicata come particella 55 del foglio 32, di mq 242, giusta denuncia di variazione n. 666.001.92, ente urbano.

### **Articolo 2 Precisazioni e riserve**

Quanto oggetto della vendita viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova ben noto ed accettato dalla parte acquirente, con le inerenti accessioni, pertinenze, servitù attive e passive in atto esistenti per stato dei luoghi e titoli derivativi.

Si precisa tra le parti che le opere relative alla realizzazione del fabbricato sono state effettuate a cura e spese della parte acquirente che aveva già la materiale disponibilità dell’area, come in appresso specificato.

### **Articolo 3 Garanzia e provenienza**

\_\_\_\_\_, nella suddetta qualità, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto oggetto del presente atto, pervenuto al defunto \_\_\_\_\_ per successione ex lege in morte della madre \_\_\_\_\_ deceduta in \_\_\_\_\_ (den. n.57, vol.36 Uff. Reg. di Ravenna), e successivo atto di estromissione dalla comunione ereditaria per atto del Notaio Carlo Alberto Angelini del 5 giugno 1978, repertorio n. 2759.

\_\_\_\_\_, nella suddetta qualità, garantisce, altresì, che quanto oggetto del presente atto è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da diritti reali o personali a favore di terzi [...]”

Appaiono infine quali parti comuni alle unità immobiliari tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

## **PROPRIETÀ**

(per tutti i lotti)

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano tutte intestate come segue (*allegato 6, 9, 12, 15 e 18*):

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
C.F. \_\_\_\_\_ - **per la quota di 1/1**

## VINCOLI

(per tutti i lotti)

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

In particolare, il P.S.C. del Comune di Massa Lombarda (RA), in ultima variante adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 13/11/2017, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno del seguente ambito (*allegato 7*):

- *Limiti amministrativi – Perimetro del territorio urbano, art. 4.1*
- *Ambiti normativi - ACS – Centri storici, art. 5.1, da cui si rileva:*

**1. Definizione.** Costituiscono centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici...

3. Il PSC individua come segue i principali fattori di criticità che caratterizzano i centri storici: ...

- Per il centro storico di **Massa Lombarda**: la vicinanza della San Vitale che costituisce ancora oggi una pesante cesura all'interno del capoluogo, determinando rilevanti impatti in termini ambientali e di sicurezza stradale e la prossimità delle prime importanti attività produttive, in gran parte non più attive. Gli obiettivi generali e specifici da perseguire sono quelli descritti nella Relazione illustrativa del PSC e in particolare sono quelli di ridare centralità al tessuto storico del capoluogo che oggi risente degli effetti negativi derivanti dalla prossimità della San Vitale e di numerosi edifici produttivi dimessi. L'allontanamento dei traffici di attraversamento e l'attivazione degli interventi

di riqualificazione (già avviati) rappresentano l'occasione fondamentale che deve essere accompagnata da ulteriori azioni progettuali nel campo dell'assetto circolatorio, dell'arredo e del calendario di iniziative di animazione

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni generali:

4. Nei centri storici:

a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici

5. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 4 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20": Si tratta di parti del tessuto dove si sono riscontrate situazioni che, per esigenze di riqualificazione e per il carattere del tessuto esistente, necessitano una riconfigurazione complessiva. Le aree identificate in cartografia interessano al loro interno in gran parte significativi edifici pubblici. In tali porzioni gli interventi che eccedono quelli di tipo conservativo sono espressamente disciplinati in sede di POC.

6. Il PSC nella Carta Unica del territorio individua all'interno del centro storico le unità edilizie di interesse storico-architettonico e la relativa categoria di tutela, ai sensi del precedente art. 2.13. Il RUE specifica la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili in ciascuna delle altre unità di intervento, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie.

7. Il POC individua e programma gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni, per lo sviluppo delle attività economiche e sociali,

per la tutela e valorizzazione del tessuto storico.

8. Il POC può inoltre individuare e disciplinare le eventuali porzioni che siano da sottoporre a nuova strumentazione attuativa ovvero a progetti specifici, di iniziativa pubblica o privata; (ad es. progetti di arredo urbano, Programmi di Valorizzazione Commerciale, ecc.).

9. Il POC può infine individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche prevedendo l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.6 punto 5 lettera A1), da trasferire all'esterno del Centro Storico, e comunque in area idonea all'edificazione.

10. Nei centri storici sono ammesse le deroghe alle norme tecniche relative alle zone sismiche ai sensi dell'art.88 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.

Inoltre il R.U.E. del Comune di Massa Lombarda (RA), in ultima variante approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 26/03/2019, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno del seguente ambito (*allegato 7*):

- *Centro storico:*

- *UMI – Unità minime di intervento, art. 4.5.1*
- *EDI\_CS\_D1, art 4.1.2 comma 9* da cui si rileva:

Categoria D1: riguarda le unità edilizie del centro storico che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi principali;
- la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici dei prospetti principali e secondari; è ammesso il riordino delle bucatore purché sulla base di una partitura organica dell'intera facciata;
- la conservazione di elementi morfologici e di finitura omogenei o congruenti

con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica nella direzione dell'omogeneizzazione, in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,

- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO; MS; RRC; RE; la RE che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione è ammessa, solo previo sopralluogo dei tecnici del SUE che accertino l'assenza di elementi di pregio nell'interno e meritevoli di conservazione.

Nel caso di riordino dei prospetti o ristrutturazione estesa all'intero edificio DR deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture

- *EDI\_CS\_C1, art 4.1.2 comma 5*, da cui si rileva:

**Sottocategoria C1:**

comprende le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale (ivi comprese le testimonianze di pregio dell'architettura contemporanea) in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la conservazione o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture o modifica delle preesistenti purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli eventuali elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
- la conservazione o ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentite modifiche della altezza

interna degli ambienti rimanendo fisse, di norma, le quote delle finestre e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio anche attraverso la sostituzione di alcune parti dell'edificio;

c) il riordino delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, anche attraverso demolizione e ricostruzione con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; RRC, nonché RE nei limiti degli aspetti sopra descritti (intervento RE non può comunque prevedere, per questi edifici, l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio).

Nei casi di edifici esterni al territorio urbanizzato che ricadano in un'area con potenziale di liquefazione  $> 5$  è ammessa altresì la RE con integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, con il mantenimento della medesima sagoma ed aspetto dell'edificio precedente.

Ed individuata anche in:

- *Limiti amministrativi, art. 4.1 (PSC)*
- *Partizioni ed elementi particolari, PER\_CS, Capo 4.1*
- *Territorio urbano, ACS – Capo 4.1*

Infine, il CUT del Comune di Massa Lombarda (RA), individua l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno delle seguenti schede (*allegato 7*):

- *Storico culturale e testimoniale*
  - AIS\_A\_M - Scheda SCT10
  - AIS\_CS – Scheda SCT03
- *Territorio urbano*
- *Vulnerabilità e sicurezza*
  - Approfondimento aree III livello –  $2 \leq 5$  – Scheda VS13
  - Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07
  - Aree soggetto a rischio sismico: I livello – Scheda VS12
  - Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08

### PROVENIENZA

(per tutti i lotti)

Il Signor \_\_\_\_\_ è pervenuto in possesso del fabbricato originario, successivamente oggetto di interventi edilizi di recupero, e di cui oggi fanno parte oggi i beni oggetto del presente procedimento, tramite i seguenti atti:

- atto di compravendita (*allegato 5*) nelle firme del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, Rep. n. 9825/1949 del 24/12/1985, \_\_\_\_\_, intervenuto nel suddetto atto, quale curatore dell'eredità giacente della Signora \_\_\_\_\_;
- atto di compravendita (*allegato 5*) nelle firme del Notaio Carlo Saggio, di Catania, Rep. n. 14802/4289 del 23/11/2001, dall' \_\_\_\_\_, intervenuto nel suddetto atto, quale curatore dell'eredità giacente del Signor \_\_\_\_\_.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(per tutti i lotti)

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 6*), **non risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 08/11/2023**, restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

20/70

Relazione di accertamento peritale

- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 1473 del 15/06/2012 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Saraceno Gianvito Rep. n. 11245/6593 del 12/06/2012), per un importo complessivo pari a € 225.000,00 di cui € 125.000,00 per capitale
  - gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, Particella 990, Sub. 19 (**Lotto n. 1**)
  - a favore: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_;
  - contro: \_\_\_\_\_ (esecutato)
  
- **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 1474 del 15/06/2012 – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto a firma del Notaio Saraceno Gianvito Rep. n. 11246/6594 del 12/06/2012), per un importo complessivo pari a € 225.000,00 di cui € 125.000,00 per capitale
  - gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, Particella 990, Sub. 9, 10, 12 (**Lotti n. 2, 3 e 4**)
  - a favore: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_;
  - contro: \_\_\_\_\_ (esecutato)
  
- **Ipoteca giudiziale** iscritta al n. 3198 del 08/10/2018 - derivante da ordinanza di condanna (atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna del 29/08/2018 Rep. n. 1508/2018), per un importo complessivo pari a € 20.000,00 di cui € 12.873,00 per capitale
  - gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, Particella 990, Sub. 9, 10, 12 e 19 (ed altro subalterno estraneo al presente procedimento) (**Lotti n. 1, 2, 3 e 4**)
  - a favore: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_;

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**

**contro**

**21/70**

**Relazione di accertamento peritale**

\_\_\_\_\_

- contro: \_\_\_\_\_ (esecutato)
- **Ipoteca giudiziale** iscritta al n. 5036 del 07/12/2022 - derivante da ordinanza di condanna (atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna del 25/11/2022 Rep. n. 1563/2022), per un importo complessivo pari a € 40.000,00 di cui € 13.924,00 per capitale
  - gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, Particella 990, Sub. 9, 10, 12 e 19 (ed altri subalterni estranei al presente procedimento) **(Lotti n. 1, 2, 3 e 4)**
  - a favore: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_;
  - contro: \_\_\_\_\_ (esecutato)
- **Ipoteca giudiziale** iscritta al n. 713 del 07/03/2023 - derivante da ordinanza di condanna (atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna del 22/02/2023 Rep. n. 229/2023), per un importo complessivo pari a € 50.000,00 di cui € 29.563,99 per capitale
  - gravante le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, Particella 990, Sub. 9, 10, 12 e 19 (ed altri subalterni estranei al presente procedimento) **(Lotti n. 1, 2, 3 e 4)**
  - a favore: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_;
  - contro: \_\_\_\_\_ (esecutato)  
\_\_\_\_\_. con sede in \_\_\_\_\_,
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 14718 del 26/10/2023.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*allegato 2*) ed i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da  
\_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_

22/70

Relazione di accertamento peritale

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati correttamente nella detta certificazione, precisando però, che il sub. 19 deriva dal mapp. 990 sub. 13 e sub. 14 come da pratica n. RA0140572 del 28/12/2011 per fusione (n. 31519.1/2011) in atti dal 28/12/2011; il mapp. 990 sub 13 e sub. 14, deriva dal mapp. 990 sub. 1+4+5+6 e 7 come da vaiazione pratica RA0073512 del 03/04/2007 frazionamento e fusione (n. 2798.1/2007) in atti dal 03/04/2007. Il Mapp. 990 sub. 1+sub. 4+ sub 5 e sub. 7 derivano tutti dalla soppressione del Mapp. 990.

La certificazione notarile (*allegato 2*) risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (*allegato 5*).

### **REGIME FISCALE**

(per tutti i lotti)

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

### **PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE**

(per tutti i lotti)

Trattasi del pignoramento della piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto spettanti all'esecutato.

### **LOTTO N. 1**

\* \* \*

**APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO SITO IN COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA), VIA MACCAFERRI ANGOLO VIA MONTEGRAPPA, CONTRADDISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI, AL FOGLIO 32, PARTICELLA 990, SUB. 19**

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE**

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da  
\_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_

23/70

Relazione di accertamento peritale

residenziale, facente parte di un piccolo edificio condominiale residenziale, sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), in Via Montegrappa angolo Via Maccaferri, con possibilità di accesso all'unità immobiliare da quattro ingressi indipendenti posti su Via Maccaferri ai civici n. 14-16-20-22 ed un ingresso comune anche ad altre unità immobiliari al civico n. 18, oltre che da un ingresso indipendente posto su Via Montegrappa, non tutti individuati da targhetta esterna.

L'appartamento (Sub. 19) in oggetto è posto al piano terra con annessa area cortilizia, e risulta costituito catastalmente da: ingresso indipendente da Via Montegrappa, su cucina-pranzo, disimpegni, un locale lavanderia (utilizzato come servizio igienico), uno studio, ampio soggiorno, un bagno, una camera da letto, un piccolo portico ed ampia area cortilizia posti sul retro, ed anche piccola area cortilizia sul fronte del fabbricato posta tra Via Maccaferri e Via Montegrappa individuata sia sugli elaborati grafici edilizi, sia sulla planimetria catastale, non recintata e non materialmente individuata, ad oggi apparentemente inglobata nella sede stradale, il tutto oltre i proporzionali diritti di proprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Superficie reale: mq 144,89 circa per l'appartamento (Sub. 19), mq 7,75 circa per il porticato e mq 77,74 circa per l'area cortilizia

Superficie commerciale: mq 155,24 circa.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 9*):

- bene intestato a:
    - \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ - per la quota di 1000/1000
- del seguente bene:
- Foglio 32, **Particella 990, Sub. 19**, Zona Censuaria --, Categoria A/3<sup>1</sup>, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: Totale mq 155, Totale

---

<sup>1</sup> A/3: Abitazioni di tipo economico

escluse aree scoperte<sup>2</sup>: mq 145, Rendita € 440,28, via Luigi Maccaferri n. 14, piano T;

L'unità immobiliare, insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (*allegato 9*):

- Foglio 32, Particella 990, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 242.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 9*):

Foglio 32, Particella 990:

- sub. 2, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10 (Ballatoio);
- sub. 15, via Luigi Maccaferri snc, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Vano contatori);
- sub. 16, via Luigi Maccaferri n. 18, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Ingresso e vano scala);
- sub. 17, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 (Vano scala);
- sub. 18, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 2, BCNC comune ai Subalterni 11 e 12 (Vano scala e disimpegno).

### CONFINI

Via Montegrappa, \_\_\_\_\_ (moglie deceduta – Mapp. 566), Via Maccaferri, vano scale comune (sub. 16), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto non risultava occupata da persone, e si presentava ingombra di materiale vario in essa accatastato e depositato con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti", dovute anche alla presenza di escrementi di origine animale e sporcizia varia.

<sup>2</sup> Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Da interrogazione effettuata presso l'Agencia delle Entrate non sono emersi contratti di locazioni e/o comodato registrati relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Si specifica che, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato), risultava residente, fino alla data di emissione del Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Massa Lombarda (*allegato 4*), in altro immobile, sempre nel Comune di Massa Lombarda e precisamente in Via Monte Grappa n. 10.

Si specifica infine che, dal Certificato Anagrafico di Stato Civile (*allegato 4*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Massa Lombarda ed inviato allo scrivente in data 13/04/2024, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato) risultava di stato libero per decesso della coniuge \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato originario di cui oggi è parte l'unità immobiliare oggetto di relazione peritale esisteva sin dal 1939 circa e pertanto la costruzione potrebbe risalire addirittura ad una data antecedente a quella sopra indicata.

Successivamente, come desumibile dalla documentazione reperita presso il Comune di Massa Lombarda, il fabbricato originario, di cui oggi l'unità immobiliare in oggetto è parte assieme ad altre unità immobiliari, fu demolito nel giugno del 1988, e successivamente in parte ricostruito e recuperato, a partire dal 1989 con un susseguirsi di pratiche edilizie aventi ad oggetto appunto il recupero volumetrico dello stesso.

Si è provveduto anche a richiedere all'archivio storico del Comune di Massa Lombarda, il reperimento delle Concessioni originarie e delle eventuali abitabilità presenti, ricevendo però risposta negativa.

Presso il Comune di Massa Lombarda sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui risulta essere parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*allegato 3*)

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**  
\_\_\_\_\_ **contro**  
\_\_\_\_\_

**26/70**

**Relazione di accertamento peritale**

- **Concessione n. 101/1991 Pratica edilizia n. 103/1989 Prot. n. 7808 del 21/11/1991** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero casa di civile abitazione, sita in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri;
- **Autorizzazione Sismica n. P/668 (prot. Sismico) del 12/12/1991, PG. 6587 del 05/07/1991**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per progetto esecutivo opere C.A. fabbricato di civile abitazione sopraelevazione di casa urbana sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri;
- **Domanda di voltura P.E. n. 103/1989, Prot. n. 1651 del 16/03/2002;**
- **Richiesta parere preventivo per modifica prospetto Prot. 5012 del 27/07/1999** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per intervento di completamento modifica prospetti, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri angolo Via Montegrappa (non accolta);
- **Concessione/Permesso di Costruire n. 9/2003 Pratica Edilizia n. 026/2002, Prot. 376 del 21/01/2003** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero edificio ad uso civile abitazione (rinnovo di concessione n. 101/91 e variante in corso d'opera) con recupero edificio demolito, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi;
- **Permesso di Costruire n. 079/2006 Pratica Edilizia n. 044/2006, Prot. 6497 del 14/07/2006** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per rinnovo permesso di costruire n. 9/02 per recupero edificio ad uso civile abitazione con variante in corso d'opera, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi (il suddetto Permesso risulta ad oggi scaduto).

A seguito delle autorizzazioni sopra elencate è stata presentata "Comunicazione di fine lavori parziale" relativa ai subalterni 9, 10 e 12 (trattati di seguito).

Non è stata reperita la fine lavori relativa all'unità immobiliare in oggetto, così come non sono stati reperiti il certificato di abitabilità ed il collaudo statico dell'edificio, nè sono stati reperiti i riferimenti agli stessi, non sono state reperite neppure le

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**  
\_\_\_\_\_ **contro**  
\_\_\_\_\_

**27/70**

**Relazione di accertamento peritale**

certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

Stante quanto sopra indicato, non essendo state rinvenute altre pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto, si rileva che in sede di sopralluogo non è stato possibile effettuare rilievi e misurazioni di dettaglio di tutti gli ambienti interni, al fine di verificarne adeguatamente consistenza e conformità edilizio-urbanistica in quanto l'unità immobiliare risultava ingombra di materiale in essa depositato ed accatastato, con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia, come possibile appurare dalla documentazione fotografica (*allegato 10*)

Non è stato neppure possibile visionare e rilevare l'area cortilizia in quanto totalmente ingombra di materiale accatastato.

Si sono comunque riscontrate alcune difformità rispetto all'ultima pratica reperita - Permesso di Costruire n. 079/2006, consistenti in alcune discordanze nel posizionamento degli infissi esterni sia su Via Montegrappa che su Via Maccaferri, così come si sono riscontrate difformità nel dimensionamento del pianerottolo/rampe del vano scala comune anche ad altre unità immobiliari.

Si rileva che apparirebbe presente una porta realizzata nell'ampio locale al piano terra (indicato negli elaborati progettuali come "monolocale"), che metterebbe in comunicazione l'unità immobiliare in oggetto con altra unità immobiliare estranea al presente procedimento (Mapp 566 – lato fronte Via Montegrappa).

Tale apertura risulta però appena visibile e non accessibile a causa del materiale presente antistante ad essa.

Si precisa inoltre, che nell'ultima pratica edilizia presentata, era prevista, al piano terra la presenza di due distinte unità immobiliari, un appartamento posto sostanzialmente sui fronti strada, ed un monolocale posto sul retro con adiacente area cortilizia.

In sede di sopralluogo si è appurato invece come di fatto al piano terra sia presente una sola ed unica unità immobiliare, non essendo presente la porzione muraria a separazione tra le stesse.

Catastalmente l'unità immobiliare al piano terra risulta individuata come un'unica unità

immobiliare (sub. 19) conformemente a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Presumibilmente non essendo stata presentata la Comunicazione di fine lavori relativa al bene in oggetto, non si è mai provveduto al relativo aggiornamento catastale.

In sede di sopralluogo l'utenza elettrica risultava attiva, mentre è stato comunicato che tutte le altre utenze non risultano allacciate.

Ad avviso dello scrivente, sarà necessario procedere oltre allo sgombero dei locali dal materiale accatastato, anche ad una disinfezione e igienizzazione degli stessi.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Massa Lombarda, si ritiene che le opere difformi possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di S.C.I.A. a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e successive modificazioni e aggiornamenti e salvo eventuali modifiche e novità previste dal "Decreto Salva Casa n. 69/2024" la cui conversione in Legge è prevista per la fine del mese di luglio 2024.

Sarà inoltre necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica presente ai sensi del D.M. 37/08)

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità e andrà infine regolarizzata la situazione catastale, previo aggiornamento della planimetria catastale qualora si volessero mantenere le due distinte unità immobiliari, come previsto nell'ultima pratica edilizia reperita.

Si ritiene alla luce di quanto sopra esposto, di apportare prudenzialmente una decurtazione pari al 15% per la necessità delle regolarizzazioni edilizie e/o catastali e per l'ottenimento dell'abitabilità con le varie dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti.

### **IDONEITÀ ALL'USO**

In relazione all'idoneità all'uso non sono state rinvenuti agli atti comunali certificati di

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**

**contro**

**29/70**

**Relazione di accertamento peritale**

abitabilità relativi all'unità immobiliare, come precedentemente meglio specificato.

## **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario per l'unità immobiliare in oggetto.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Caratteristiche estrinseche:**

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione residenziale, facenti parte di un piccolo edificio condominiale sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Montegrappa angolo Via Maccaferri.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da un accesso indipendente da Via Montegrappa e da ulteriori 4 ingressi indipendenti da Via Maccaferri, dei quali due danno accesso all'appartamento mentre altri due ingressi danno accesso all'area cortilizia. È inoltre possibile accedere all'appartamento posto al piano terra (sub. 19) tramite ingresso comune anche alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio, posto al piano terra al civico n. 18 di Via Maccaferri.

Si segnala che due degli accessi posti su Via Maccaferri, sono esternamente caratterizzati da portoni in metallo, uno dei quali dovrebbe consentire l'accesso all'unità immobiliare mentre l'altro all'area cortilizia.

#### **Caratteristiche intrinseche:**

L'appartamento (Sub. 19) in oggetto è posto al piano terra ed è costituito catastalmente da: cucina-pranzo, soggiorno, un locale lavanderia (utilizzato come servizio igienico), disimpegni, un locale studio, una camera da letto, un ulteriore servizio igienico, oltre piccolo porticato, ampia area cortilizia posti sul retro ed anche piccola area cortilizia sul fronte del fabbricato posta tra Via Maccaferri e Via Montegrappa non recintata e non materialmente individuata ad oggi apparentemente inglobata nella sede stradale, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Si precisa nuovamente che, l'appartamento risulta completamente ingombro di materiali

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**

**contro**

**30/70**

**Relazione di accertamento peritale**

vari in esso depositati e quindi verosimilmente non utilizzato da tempo, si rileva come siano presenti condizioni igienico sanitarie “non sufficienti” e sporcizia varia. (*allegato 10*).

Anche tutti i vano scala, risultano ingombri di materiale vario.

In generale, per quanto è stato possibile appurare, l’unità immobiliare in oggetto, presenta le seguenti finiture interne (*allegato 10*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazioni in ceramica;
  - pareti intonacate e tinteggiate
  - bagno con rivestimenti alle pareti in materiale ceramico
- *infissi interni:*
  - porte interne in legno tamburato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - portoncini d’ingresso “di sicurezza”, porta e portoni in metallo;
  - la maggior parte delle finestre si presentano in pvc;
  - oscuramento esterno con persiane;
  - sono presenti inferriate alle finestre al PT
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
  - area cortilizia totalmente ingombra di materiale vario, appare pavimentata in palladiana; sui fronte strada non è presente marciapiede ma direttamente sede stradale;

#### Impianti:

- *impianto termico e idrico*
  - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia (non allacciata);
  - unità interne tipo “caloriferi”;
  - l’utenza idrica è di tipo condominiale – centralizzata (non allacciata);
- *impianto aria condizionata*
  - nell'appartamento appare presente la sola predisposizione n. 1 split interno posizionato nel locale soggiorno a piano terra;

- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

Si precisa nuovamente che non essendo presente abitabilità, e non essendo presenti neppure le certificazioni di conformità degli impianti, a parere dello scrivente, potrebbero non essere a norma di legge.

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

L'intero fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, assieme ad altre, è composto da complessive 6 unità immobiliari residenziali (oltre alle parti comuni individuate come BCNC), le quali al momento del sopralluogo risultavano tutte non occupate da persone, non risulta costituito condominio e non risulta esservi una ripartizione delle spese condominiali.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Appartamento (piano terra):** circa mq 144,89 di superficie ad uso abitazione, mq 7,75 circa per il porticato e mq 77,74 circa per l'area cortilizia
- Superficie commerciale: mq 144,89 circa per l'appartamento (Sub. 19), mq 2,58 circa per il porticato e mq 7,77 circa per l'area cortilizia, per complessivi mq 155,24 circa.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 8*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**  
**contro**

**32/70**

**Relazione di accertamento peritale**

### STIMA DEL BENE

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un piccolo fabbricato condominiale sito in pieno centro storico del Comune di Massa Lombarda (RA), Via Maccaferri angolo Via Montegrappa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 8*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – II semestre – riportante per il Comune di Massa Lombarda, fascia Centrale, zona CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES codice di zona B1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
  - abitazioni di tipo economico (da €/mq 650,00 a €/mq 920,00)
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa Lombarda, i prezzi per residenziale:
  - usato (max 20 anni) (da €/mq 700,00 a €/mq 1.200,00)
- osservatorio immobiliare FIAIP Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa Lombarda, i prezzi per residenziale:
  - buono stato (da €/mq 800,00 a €/mq 1.500,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 800,00 per l'appartamento ed annessa area cortilizia (Sub. 19) oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

### DEPREZZAMENTI

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

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

contro

33/70

Relazione di accertamento peritale

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare l'attuale stato dell'appartamento che risulta ingombro di una grande quantità di materiale vario depositato al suo interno, con condizioni igienico-sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia.

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi "Indagine amministrativa" e "Idoneità all'uso", stante anche quanto già espresso circa l'impossibilità di effettuare un rilievo di dettaglio completo con opportune misurazioni di gran parte degli ambienti, stante anche l'impossibilità di verificare la conformità impiantistica, l'assenza delle relative certificazioni di conformità oltre all'assenza dell'abitabilità, si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

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.

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 800,00 per l'appartamento e relative pertinenze.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

#### valore dell'appartamento (Sub. 19)

mq 155,24 x €/mq	800,00	<b>€ 124.192,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile	15,00%	<b>€ 18.628,80</b>
<b>restano</b>		<b>€ 105.563,20</b>

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

contro

34/70

Relazione di accertamento peritale

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale	15,00%	€ 15.834,48
<b>restano</b>		<b>€ 89.728,72</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene	10,00%	€ 8.972,87
<b>restano</b>		<b>€ 80.755,85</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>3</sup></b>		<b>€ 80.000,00</b>

### RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari da inserire nel bando risulta pari a:

<b>Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento piano T con area cortilizia sita in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 19</u>	<b>€ 80.000,00</b>
---	---	--------------------

<sup>3</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**LOTTO N. 2**

\* \* \*

**APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO SITO IN COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA), VIA MACCAFERRI N. 18, CONTRADDISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI, AL FOGLIO 32, PARTICELLA 990, SUB. 9**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE**

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un piccolo edificio condominiale residenziale, sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Montegrappa angolo Via Maccaferri.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da via Maccaferri n. 18, tramite ingresso comune anche ad altre unità immobiliari, posto al piano terra.

L'appartamento (Sub. 9) in oggetto è posto al piano primo senza ascensore, e risulta costituito catastalmente da: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, una camera da letto ed un bagno, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Superficie reale mq 48,43 circa che corrisponde alla superficie commerciale.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 12*):

- bene intestato a:
  - \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - per la quota di 1000/1000

del seguente bene:

- Foglio 32, **Particella 990, Sub. 9**, Zona Censuaria --, Categoria A/3<sup>4</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: Totale mq 48, Totale escluse aree

---

4 A/3: Abitazioni di tipo economico

scoperte<sup>5</sup>: mq 48, Rendita € 240,15, via Luigi Maccaferri n. 18, interno 2, piano 1;

L'unità immobiliare, insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (*allegato 12*):

- Foglio 32, Particella 990, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 242.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 12*):

- Foglio 32, Particella 990:
- sub. 2, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10 (Ballatoio);
- sub. 15, via Luigi Maccaferri snc, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Vano contatori);
- sub. 16, via Luigi Maccaferri n. 18, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Ingresso e vano scala);
- sub. 17, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 (Vano scala);
- sub. 18, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 2, BCNC comune ai Subalterni 11 e 12 (Vano scala e disimpegno).

### CONFINI

\_\_\_\_\_ (moglie deceduta - sub. 8), ballatoio comune (sub. 2), vano scale comune (sub. 17), \_\_\_\_\_ (esecutato) (sub. 10), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto non risultava occupata da persone, e si presentava in parte ingombra di materiale vario in essa accatastato e depositato con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia

<sup>5</sup> Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

varia.

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazioni e/o comodato registrati relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Si specifica che, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato), risultava residente, fino alla data di emissione del Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Massa Lombarda (*allegato 4*), in altro immobile, sempre nel Comune di Massa Lombarda e precisamente in Via Monte Grappa n. 10.

Si specifica infine che, dal Certificato Anagrafico di Stato Civile (*allegato 4*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Massa Lombarda ed inviato allo scrivente in data 13/04/2024, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato) risultava di stato libero per decesso della coniuge \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato originario di cui oggi è parte l'unità immobiliare oggetto di relazione peritale esisteva sin dal 1939 circa e pertanto la costruzione potrebbe risalire addirittura ad una data antecedente a quella sopra indicata.

Successivamente come desumibile dalla documentazione reperita presso il Comune di Massa Lombarda, il fabbricato originario, di cui oggi l'unità immobiliare in oggetto è parte, fu demolito nel giugno del 1988, e successivamente in parte ricostruito e recuperato a partire dal 1989 con un susseguirsi di pratiche edilizie aventi ad oggetto appunto il recupero volumetrico dello stesso.

Si è provveduto anche a richiedere all'archivio storico del Comune di Massa Lombarda, il reperimento delle Concessioni originarie e delle eventuali abitabilità presenti, ricevendo però risposta negativa.

Presso il Comune di Massa Lombarda sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui risulta essere parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*allegato 3*)

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da  
\_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_

38/70

Relazione di accertamento peritale

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- **Concessione n. 101/1991 Pratica edilizia n. 103/1989 Prot. n. 7808 del 21/11/1991** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero casa di civile abitazione sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri;
- **Autorizzazione Sismica n. P/668 (prot. Sismico) del 12/12/1991, PG. 6587 del 05/07/1991**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per progetto esecutivo opere C.A. fabbricato di civile abitazione sopraelevazione di casa urbana sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri;
- **Domanda di voltura P.E. n. 103/1989, Prot. n. 1651 del 16/03/2002;**
- **Richiesta parere preventivo per modifica prospetto Prot. 5012 del 27/07/1999** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per intervento di completamento modifica prospetti, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri angolo Via Montegrappa (non accolta);
- **Concessione/Permesso di Costruire n. 9/2003 Pratica Edilizia n. 026/2002, Prot. 376 del 21/01/2003** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero edificio ad uso civile abitazione (rinnovo di concessione n. 101/91 e variante in corso d'opera) con recupero edificio demolito, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi;
- **Permesso di Costruire n. 079/2006 Pratica Edilizia n. 044/2006, Prot. 6497 del 14/07/2006** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per rinnovo permesso di costruire n. 9/02 per recupero edificio ad uso civile abitazione con variante in corso d'opera, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi (il suddetto Permesso risulta ad oggi scaduto).

A seguito delle autorizzazioni sopra elencate è stata presentata "Comunicazione di fine lavori parziale" relativa ai subalterni 9, 10 e 12.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità ed il collaudo statico dell'edificio, ne sono stati reperiti i riferimenti agli stessi, così come non sono state reperite le

certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

Stante quanto sopra indicato, non essendo state rinvenute altre pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di procedura, e precisando nuovamente che l'unità immobiliare risultava in parte ingombra di materiale in essa depositato ed accatastato, con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporczia varia., si è provveduto in sede di sopralluogo ad effettuare per quanto possibile misurazioni e rilievi.

Alla luce quindi della documentazione edilizia reperita presso il Comune di Massa Lombarda, della documentazione fornita dall'esecutato, si sono comunque riscontrate alcune difformità, rispetto all'ultima pratica reperita - Permesso di Costruire n. 079/2006 all'interno dell'unità immobiliare consistenti nel diverso dimensionamento dell'infisso adiacente il portoncino d'ingresso e in alcune misurazioni interne discordanti rispetto a quanto evidenziato negli ultimi elaborati progettuali reperiti.

Si sono riscontrate inoltre difformità nel dimensionamento del pianerottolo/rampe del vano scala comune anche ad altre unità immobiliari.

In sede di sopralluogo l'utenza elettrica risultava attiva, mentre è stato comunicato che le altre utenze non risultano allacciate.

Ad avviso dello scrivente, sarà necessario procedere oltre allo sgombero dei locali dal materiale accatastato, anche ad una disinfezione e igienizzazione degli stessi.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Massa Lombarda, si ritiene che le opere difformi possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di S.C.I.A. a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e successive modificazioni e aggiornamenti e salvo eventuali modifiche e novità previste dal "Decreto Salva Casa n. 69/2024" la cui conversione in Legge è prevista per la fine del mese di luglio 2024.

Sarà inoltre necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica esistente ai sensi del D.M. 37/08.

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Si ritiene, alla luce di quanto sopra esposto, di apportare prudenzialmente una decurtazione pari al 15% per la necessità di eventuali regolarizzazioni edilizie e/o catastali e per l'ottenimento dell'abitabilità con le varie certificazioni di conformità degli impianti.

### **IDONEITÀ ALL'USO**

In relazione all'idoneità all'uso non sono state rinvenuti agli atti comunali certificati di abitabilità relativi all'unità immobiliare, come precedentemente meglio specificato.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario per l'unità immobiliare in oggetto.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Caratteristiche estrinseche:**

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione residenziale, facenti parte di un piccolo edificio condominiale sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Montegrappa angolo Via Maccaferri.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da Via Maccaferri tramite ingresso comune anche alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio, posto al piano terra al civico n. 18.

#### **Caratteristiche intrinseche:**

L'appartamento (Sub. 9) in oggetto è posto al primo piano senza ascensore, ed è costituito catastalmente da: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, una camera da letto ed un bagno, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Si precisa nuovamente che, l'appartamento al momento del sopralluogo, risultava in parte ingombro di materiali vari in esso depositati e quindi verosimilmente non utilizzato, si rileva come siano presenti condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e

sporcizia varia. (*allegato 13*).

Il vano scala comune ed il “ballatoio-disimpegno esterno”, sono occupati da materiale vario accatastato

In generale, per quanto è stato possibile appurare, l’unità immobiliare in oggetto, presenta le seguenti finiture interne (*allegato 13*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazioni in ceramica;
  - pareti intonacate e tinteggiate;
  - bagno con rivestimento alle pareti in materiale ceramico;
- *infissi interni:*
  - porte interne in legno tamburato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - portoncino d’ingresso;
  - la maggior parte delle finestre si presentano in pvc;
  - oscuramento esterno con persiane;
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
  - sui fronte strada non è presente marciapiede ma direttamente sede stradale;

#### Impianti:

- *impianto termico e idrico*
  - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia (non allacciata);
  - unità interne tipo “caloriferi”;
  - l’utenza idrica è di tipo condominiale – centralizzata (non allacciata)
- *impianto aria condizionata*
  - è presente n. 1 split interno posizionato nella camera da letto (lato Via Montegrappa) – non funzionante;
- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l’impianto elettrico risultava funzionante

Si precisa nuovamente che non essendo presente abitabilità, e non essendo presenti neppure le certificazioni di conformità degli impianti, a parere dello scrivente,

potrebbero non essere a norma di legge.

Si ravvisa la presenza di tracce di umidità e muffa a pareti e soffitti, in particolare nel locale adibito a pranzo-cucina.

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

L'intero fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, assieme ad altre, è composto da complessive 6 unità immobiliari residenziali (oltre alle parti comuni individuate come BCNC), le quali al momento del sopralluogo risultavano tutte non occupate da persone, non risulta costituito condominio e non risulta esservi una ripartizione delle spese condominiali.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Appartamento (piano 1):** circa mq 48,43 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie raggugliata);

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie raggugliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 8*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un piccolo fabbricato condominiale sito in pieno centro storico del Comune di Massa Lombarda (RA), Via Maccaferri angolo Via Montegrappa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 8*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – II semestre – riportante per il Comune di Massa Lombarda, fascia Centrale, zona CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES codice di zona B1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
  - abitazioni di tipo economico (da €/mq 650,00 a €/mq 920,00)
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa Lombarda, i prezzi per residenziale:
  - usato (max 20 anni) (da €/mq 700,00 a €/mq 1.200,00)
- osservatorio immobiliare FIAIP Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa Lombarda, i prezzi per residenziale:
  - buono stato (da €/mq 800,00 a €/mq 1.500,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 800,00 per l'appartamento (Sub. 9) oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

### DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare l'attuale stato dell'appartamento che risulta ingombro di materiale vario depositato al suo interno, con presenza di condizioni igienico sanitarie “non sufficienti” e sporcizia varia.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

44/70

Relazione di accertamento peritale

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità all'uso”, stante anche quanto già espresso circa la difficoltà di effettuare un rilievo di dettaglio con opportune misurazioni in alcuni degli ambienti, stante anche l'impossibilità di verificare la conformità impiantistica, l'assenza delle relative certificazioni di conformità oltre all'assenza dell'abitabilità si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

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.

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 800,00 per l'appartamento.

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

<b>valore dell'appartamento (Sub. 9)</b>	mq 48,43 x €/mq	800,00	<b>€ 38.744,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		15,00%	€ 5.811,60
<b>restano</b>			<b>€ 32.932,40</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale		15,00%	€ 4.939,86
<b>restano</b>			<b>€ 27.992,54</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene		10,00%	€ 2.799,25

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

contro

45/70

Relazione di accertamento peritale

restano	€ 25.193,29
valore dell'immobile per la piena proprietà <sup>6</sup>	€ 25.000,00

### RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando risulta pari a:

<b>Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento al piano 1 sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 9</u>	<b>€ 25.000,00</b>
--	--	--------------------

### LOTTO N. 3

\* \* \*

**APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO SITO IN COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA), VIA MACCAFERRI N. 18, CONTRADDISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI, AL FOGLIO 32, PARTICELLA 990, SUB. 10**

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un piccolo edificio condominiale residenziale, sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Montegrappa angolo Via Maccaferri.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da via Maccaferri n. 18, tramite ingresso comune anche ad altre unità immobiliari, posto al piano terra.

<sup>6</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

L'appartamento (Sub. 10) in oggetto è posto al piano primo senza ascensore, e risulta costituito catastalmente da: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, una camera da letto ed un bagno, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Superficie reale mq 50,94 circa che corrisponde alla superficie commerciale.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 15*):

- bene intestato a:
  - \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ - per la quota di 1000/1000

del seguente bene:

- Foglio 32, **Particella 990, Sub. 10**, Zona Censuaria --, Categoria A/3<sup>7</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: Totale mq 50, Totale escluse aree scoperte<sup>8</sup>: mq 50, Rendita € 240,15, via Luigi Maccaferri n. 18, interno 1, piano 1;

L'unità immobiliare, insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (*allegato 15*):

- Foglio 32, Particella 990, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 242.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 15*):

Foglio 32, Particella 990:

- sub. 2, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10 (Ballatoio);
- sub. 15, via Luigi Maccaferri snc, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Vano contatori);

---

<sup>7</sup> A/3: Abitazioni di tipo economico

<sup>8</sup> Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

- sub. 16, via Luigi Maccaferri n. 18, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Ingresso e vano scala);
- sub. 17, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 (Vano scala);
- sub. 18, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 2, BCNC comune ai Subalterni 11 e 12 (Vano scala e disimpegno).

### CONFINI

Muri perimetrali esterni, vano scale comune (sub. 17), \_\_\_\_\_ (esecutato - sub. 9), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto non risultava occupata da persone, e si presentava ingombra di materiale vario in essa accatastato e depositato con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia.

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazioni e/o comodato registrati relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Si specifica che, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato), risultava residente, fino alla data di emissione del Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Massa Lombarda (*allegato 4*), in altro immobile, sempre nel Comune di Massa Lombarda e precisamente in Via Monte Grappa n. 10.

Si specifica infine che, dal Certificato Anagrafico di Stato Civile (*allegato 4*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Massa Lombarda ed inviato allo scrivente in data 13/04/2024, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato) risultava di stato libero per decesso della coniuge \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato originario di cui oggi è parte l'unità immobiliare oggetto di relazione peritale esisteva sin dal 1939 circa e pertanto la costruzione potrebbe risalire addirittura ad una data antecedente a quella sopra indicata.

Successivamente come desumibile dalla documentazione reperita presso il Comune di Massa Lombarda, il fabbricato originario, di cui oggi l'unità immobiliare in oggetto è parte, fu demolito nel giugno del 1988, e successivamente in parte ricostruito e recuperato a partire dal 1989 con un susseguirsi di pratiche edilizie aventi ad oggetto appunto il recupero volumetrico dello stesso.

Si è provveduto anche a richiedere all'archivio storico del Comune di Massa Lombarda, il reperimento delle Concessioni originarie e delle eventuali abitabilità presenti, ricevendo però risposta negativa.

Presso il Comune di Massa Lombarda sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui risulta essere parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*allegato 3*)

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- **Concessione n. 101/1991 Pratica edilizia n. 103/1989 Prot. n. 7808 del 21/11/1991** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero casa di civile abitazione sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri;
- **Autorizzazione Sismica n. P/668 (prot. Sismico) del 12/12/1991, PG. 6587 del 05/07/1991**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per progetto esecutivo opere C.A. fabbricato di civile abitazione sopraelevazione di casa urbana sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri;
- **Domanda di voltura P.E. n. 103/1989, Prot. n. 1651 del 16/03/2002;**
- **Richiesta parere preventivo per modifica prospetto Prot. 5012 del 27/07/1999** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per intervento di completamento modifica prospetti, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri angolo Via Montegrappa (non accolta);

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

49/70

Relazione di accertamento peritale

- **Concessione/Permesso di Costruire n. 9/2003 Pratica Edilizia n. 026/2002, Prot. 376 del 21/01/2003** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero edificio ad uso civile abitazione (rinnovo di concessione n. 101/91 e variante in corso d'opera) con recupero edificio demolito, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi;
- **Permesso di Costruire n. 079/2006 Pratica Edilizia n. 044/2006, Prot. 6497 del 14/07/2006** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per rinnovo permesso di costruire n. 9/02 per recupero edificio ad uso civile abitazione con variante in corso d'opera, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi (il suddetto Permesso risulta ad oggi scaduto).

A seguito delle autorizzazioni sopra elencate è stata presentata "Comunicazione di fine lavori parziale" relativa ai subalterni 9, 10 e 12.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità ed il collaudo statico dell'edificio, ne sono stati reperiti i riferimenti agli stessi, così come non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

Stante quanto sopra indicato, non essendo state rinvenute altre pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di procedura, e precisando nuovamente che l'unità immobiliare risultava in gran parte ingombra di materiale in essa depositato ed accatastato, con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia, si è provveduto in sede di sopralluogo ad effettuare per quanto possibile misurazioni e rilievi.

Alla luce quindi della documentazione edilizia reperita presso il Comune di Massa Lombarda, della documentazione fornita dall'esecutato, si sono comunque riscontrate alcune difformità, rispetto all'ultima pratica reperita - Permesso di Costruire n. 079/2006 all'interno dell'unità immobiliare consistenti nella realizzazione di tramezzature interne a ridosso dell'ingresso con ricavo di un ulteriore locale.

Si sono riscontrate inoltre difformità nel dimensionamento del pianerottolo/rampe del vano scala comune anche ad altre unità immobiliari.

In sede di sopralluogo l'utenza elettrica risultava attiva, mentre è stato comunicato che le altre utenze non risultano allacciate.

Ad avviso dello scrivente, sarà necessario procedere oltre allo sgombero dei locali dal materiale accatastato, anche ad una disinfezione e igienizzazione degli stessi.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Massa Lombarda, si ritiene che le opere difformi possano essere regolarizzate con presentazione di pratica di C.I.L.A. a sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e successive modificazioni e aggiornamenti e salvo eventuali modifiche e novità previste dal "Decreto Salva Casa n. 69/2024" la cui conversione in Legge è prevista per la fine del mese di luglio 2024.

Sarà inoltre necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica esistente ai sensi del D.M. 37/08.

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Si ritiene, alla luce di quanto sopra esposto, di apportare prudenzialmente una decurtazione pari al 15% per la necessità di eventuali regolarizzazioni edilizie e/o catastali e per l'ottenimento dell'abitabilità con le varie certificazioni di conformità degli impianti.

### **IDONEITÀ ALL'USO**

In relazione all'idoneità all'uso non sono state rinvenuti agli atti comunali certificati di abitabilità relativi all'unità immobiliare, come precedentemente meglio specificato.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario per l'unità immobiliare in oggetto.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### **Caratteristiche estrinseche:**

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione residenziale, facenti parte di un piccolo edificio condominiale sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Montegrappa angolo Via Maccaferri.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da Via Maccaferri tramite ingresso comune anche alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio, posto al piano terra al civico n. 18.

### **Caratteristiche intrinseche:**

L'appartamento (Sub. 10) in oggetto è posto al primo piano senza ascensore ed è costituito catastalmente da: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, una camera da letto ed un bagno, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Si precisa nuovamente che, l'appartamento al momento del sopralluogo, risultava ingombro di materiali vari in esso depositati e quindi verosimilmente non utilizzato, si rileva come siano presenti condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia. (*allegato 16*).

La il vano scala comune ed il "ballatoio-disimpegno esterno" sono occupati da materiale vario accatastato

In generale, per quanto è stato possibile appurare, l'unità immobiliare in oggetto, presenta le seguenti finiture interne (*allegato 16*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazioni in ceramica;
  - pareti intonacate e tinteggiate;
  - bagno con rivestimento alle pareti in materiale ceramico;
- *infissi interni:*
  - porte interne in legno tamburato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*

- portoncino d'ingresso;
- la maggior parte delle finestre si presentano in pvc;
- oscuramento esterno con persiane;
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
  - sui fronte strada non è presente marciapiede ma direttamente sede stradale;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
  - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia (non allacciata);
  - unità interne tipo “caloriferi”;
  - l’utenza idrica è di tipo condominiale – centralizzata (non allacciata);
- *impianto aria condizionata*
  - è presente n. 1 split interno posizionato sull’ingresso ed uno nella camera da letto – non funzionanti;
- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

Si precisa nuovamente che non essendo presente abitabilità, e non essendo presenti neppure le certificazioni di conformità degli impianti, a parere dello scrivente, potrebbero non essere a norma di legge.

Si ravvisa la presenza di tracce di umidità alle pareti.

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

L'intero fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, assieme ad altre, è composto da complessive 6 unità immobiliari residenziali (oltre alle parti comuni individuate come BCNC), le quali al momento del sopralluogo risultavano tutte non occupate da persone, non risulta costituito condominio e non risulta esservi una ripartizione delle spese condominiali.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

53/70

Relazione di accertamento peritale

- **Appartamento (piano 1):** circa mq 50,94 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie raggugliata);

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie raggugliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 8*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato condominiale sito in pieno centro storico del Comune di Massa Lombarda (RA), Via Maccaferri angolo Via Montegrappa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 i valori per metro quadrato di superficie raggugliata tenendo come riferimento (*allegato 8*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – II semestre – riportante per il Comune di Massa Lombarda, fascia Centrale, zona CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES codice di zona B1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
  - abitazioni di tipo economico (da €/mq 650,00 a €/mq 920,00)
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa Lombarda, i prezzi per residenziale:
  - usato (max 20 anni) (da €/mq 700,00 a €/mq 1.200,00)
- osservatorio immobiliare FIAIP Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**  
\_\_\_\_\_ **contro**  
\_\_\_\_\_

**54/70**

**Relazione di accertamento peritale**

Lombarda, i prezzi per residenziale:

- buono stato (da €/mq 800,00 a €/mq 1.500,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 800,00 per l'appartamento (Sub. 10) oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

### DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare l'attuale stato dell'appartamento che risulta ingombro di materiale depositato al suo interno, con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia.

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi "Indagine amministrativa" e "Idoneità all'uso", stante anche quanto già espresso circa la difficoltà di effettuare un rilievo di dettaglio con opportune misurazioni in alcuni degli ambienti, stante anche l'impossibilità di verificare la conformità impiantistica, l'assenza delle relative certificazioni di conformità oltre all'assenza della abitabilità si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie.

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.

**CONTEGGI DI STIMA**

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 800,00 per l'appartamento.

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

<b>valore dell'appartamento (Sub. 10)</b>				
	mq	50,94	x €/mq	800,00
				<b>€ 40.752,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			15,00%	€ 6.112,80
<b>restano</b>				<b>€ 34.639,20</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			15,00%	€ 5.195,88
<b>restano</b>				<b>€ 29.443,32</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			10,00%	€ 2.944,33
<b>restano</b>				<b>€ 26.498,99</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>9</sup></b>				<b>€ 26.000,00</b>

**RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare da inserire nel bando risulta pari a:

---

9 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

---

<b>Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento al piano 1 sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 10</u>	<b>€ 26.000,00</b>
--	---	--------------------

---

#### **LOTTO N. 4**

\* \* \*

**APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO SITO IN COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA), VIA MACCAFERRI N. 18, CONTRADDISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI, AL FOGLIO 32, PARTICELLA 990, SUB. 12**

\* \* \*

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE**

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un piccolo edificio condominiale, sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Montegrappa angolo Via Maccaferri. L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da via Maccaferri n. 18, tramite ingresso comune una anche ad altre unità immobiliari posto al piano terra.

L'appartamento (Sub. 12) in oggetto è posto al piano secondo senza ascensore, e risulta costituito catastalmente da: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, un bagno ed una camera da letto, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'immobile, se e come esistenti.

Superficie reale mq 43,24 circa che corrisponde alla superficie commerciale.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 18*):

- bene intestato a:

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**113/2023 R.G.E. promossa da**  
\_\_\_\_\_ **contro**  
\_\_\_\_\_

**57/70**

**Relazione di accertamento peritale**

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - per la quota di 1000/1000

del seguente bene:

- Foglio 32, **Particella 990, Sub. 12**, Zona Censuaria --, Categoria A/3<sup>10</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: Totale mq 42, Totale escluse aree scoperte<sup>11</sup>: mq 42, Rendita € 240,15, via Luigi Maccaferri n. 18, interno 4, piano 2;

L'unità immobiliare, insiste, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (*allegato 18*):

- Foglio 32, Particella 990, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 242.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni Comuni Non Censibili, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato 18*):

Foglio 32, Particella 990:

- sub. 2, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10 (Ballatoio);
- sub. 15, via Luigi Maccaferri snc, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Vano contatori);
- sub. 16, via Luigi Maccaferri n. 18, piano T, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 19 (Ingresso e vano scala);
- sub. 17, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 1, BCNC comune ai Subalterni 8, 9, 10, 11, 12 (Vano scala);
- sub. 18, via Luigi Maccaferri n. 18, piano 2, BCNC comune ai Subalterni 11 e 12 (Vano scala e disimpegno).

### CONFINI

Muri perimetrali esterni, vano scale comune (sub. 18), \_\_\_\_\_ (esecutato) (sub. 11), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o \_\_\_\_\_

<sup>10</sup> A/3: Abitazioni di tipo economico

<sup>11</sup> Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

variazioni intervenute.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto non risultava occupata da persone, e si presentava in parte ingombra di materiale vario in essa accatastato e depositato con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia.

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazioni e/o comodato registrati relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Si specifica che, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato), risultava residente, fino alla data di emissione del Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia inviato allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Massa Lombarda (*allegato 4*), in altro immobile, sempre nel Comune di Massa Lombarda e precisamente in Via Monte Grappa n. 10.

Si specifica infine che, dal Certificato Anagrafico di Stato Civile (*allegato 4*), richiesto presso gli Uffici del Comune di Massa Lombarda ed inviato allo scrivente in data 13/04/2024, il Signor \_\_\_\_\_ (esecutato) risultava di stato libero per decesso della coniuge \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato originario di cui oggi è parte l'unità immobiliare oggetto di relazione peritale esisteva sin dal 1939 circa e pertanto la costruzione potrebbe risalire addirittura ad una data antecedente a quella sopra indicata.

Successivamente come desumibile dalla documentazione reperita presso il Comune di Massa Lombarda, il fabbricato originario, di cui oggi l'unità immobiliare in oggetto è parte, fu demolito nel giugno del 1988, e successivamente in parte ricostruito e recuperato a partire dal 1989 con un susseguirsi di pratiche edilizie aventi ad oggetto appunto il recupero volumetrico dello stesso.

Si è provveduto anche a richiedere all'archivio storico del Comune di Massa Lombarda,

il reperimento delle Concessioni originarie e delle eventuali abitabilità presenti, ricevendo però risposta negativa.

Presso il Comune di Massa Lombarda sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui risulta essere parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (*allegato 3*)

Le pratiche edilizie reperite sono le seguenti:

- **Concessione n. 101/1991 Pratica edilizia n. 103/1989 Prot. n. 7808 del 21/11/1991** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero casa di civile abitazione sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri;
- **Autorizzazione Sismica n. P/668 (prot. Sismico) del 12/12/1991, PG. 6587 del 05/07/1991**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per progetto esecutivo opere C.A. fabbricato di civile abitazione sopraelevazione di casa urbana sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri;
- **Domanda di voltura P.E. n. 103/1989, Prot. n. 1651 del 16/03/2002;**
- **Richiesta parere preventivo per modifica prospetto Prot. 5012 del 27/07/1999** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per intervento di completamento modifica prospetti, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri angolo Via Montegrappa (non accolta);
- **Concessione/Permesso di Costruire n. 9/2003 Pratica Edilizia n. 026/2002, Prot. 376 del 21/01/2003** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per recupero edificio ad uso civile abitazione (rinnovo di concessione n. 101/91 e variante in corso d'opera) con recupero edificio demolito, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi;
- **Permesso di Costruire n. 079/2006 Pratica Edilizia n. 044/2006, Prot. 6497 del 14/07/2006** intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per rinnovo permesso di costruire n. 9/02 per recupero edificio ad uso civile abitazione con variante in corso d'opera, in immobile sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Maccaferri Luigi.

A seguito delle autorizzazioni sopra elencate è stata presentata “Comunicazione di fine lavori parziale” relativa ai subalterni 9, 10 e 12.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità ed il collaudo statico dell’edificio, ne sono stati reperiti i riferimenti agli stessi, così come non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

Stante quanto sopra indicato, non essendo state rinvenute altre pratiche edilizie relative all’unità immobiliare oggetto di procedura, e precisando nuovamente che l’unità immobiliare si presentava con presenza di condizioni igienico sanitarie “non sufficienti” e sporcizia varia, si è provveduto in sede di sopralluogo ad effettuare per quanto possibile misurazioni e rilievi.

Non si sono comunque riscontrate difformità sostanziali relative il bene in oggetto, rispetto all’ultima pratica reperita - Permesso di Costruire n. 079/2006.

Si sono invece riscontrate difformità nel dimensionamento del pianerottolo/rampe del vano scala comune anche ad altre unità immobiliari.

Alla luce quindi della documentazione edilizia reperita presso il Comune di Massa Lombarda, della documentazione fornita dall’esecutato, non si sono riscontrate difformità sostanziali relative il bene in oggetto, rispetto all’ultima pratica reperita - Permesso di Costruire n. 079/2006. Si ricorda però che l’unità immobiliare risulta priva di Abitabilità e delle relative conformità impiantistiche.

Si sono invece riscontrate difformità nel dimensionamento del pianerottolo/rampe del vano scala comune anche ad altre unità immobiliari.

In sede di sopralluogo l’utenza elettrica risultava attiva, mentre è stato comunicato che le altre utenze non risultano allacciate.

Ad avviso dello scrivente, sarà necessario procedere oltre allo sgombero dei locali dal materiale accatastato, anche ad una disinfezione e igienizzazione degli stessi.

Alla luce di quanto sopra esposto, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l’aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l’Edilizia

dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Massa Lombarda, sia necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica esistente ai sensi del D.M. 37/08.

Al termine del procedimento di sanatoria dovrà necessariamente essere presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Si ritiene, per quanto sopra detto, di apportare prudenzialmente una decurtazione pari al 10% per la necessità di eventuali regolarizzazioni edilizie e/o catastali e per l'ottenimento dell'abitabilità con le varie certificazioni di conformità degli impianti.

### **IDONEITÀ ALL'USO**

In relazione all'idoneità all'uso non sono state rinvenuti agli atti comunali certificati di abitabilità relativi all'unità immobiliare, come precedentemente meglio specificato.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario per l'unità immobiliare in oggetto.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Caratteristiche estrinseche:**

Trattasi della piena proprietà spettante all'esecutato di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un piccolo edificio condominiale sito in pieno centro storico nel Comune di Massa Lombarda (RA), Via Montegrappa angolo Via Maccaferri.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da Via Maccaferri tramite ingresso comune anche alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio, posto al piano terra al civico n. 18.

#### **Caratteristiche intrinseche:**

L'appartamento (Sub. 12) in oggetto è posto al secondo piano senza ascensore, ed è costituito catastalmente da: ingresso su cucina-pranzo, disimpegno, una camera da letto ed un bagno, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose

comuni dell'immobile, se e come esistenti

Si precisa nuovamente che, l'appartamento al momento del sopralluogo, si presentava con presenza di condizioni igienico sanitarie "non sufficienti" e sporcizia varia e verosimilmente non utilizzato. (*allegato 19*).

La il vano scala comune-disimpegno è occupato da materiale vario accatastato.

In generale, per quanto è stato possibile appurare, l'unità immobiliare in oggetto, presenta le seguenti finiture interne (*allegato 19*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*
  - pavimentazioni in ceramica;
  - pareti intonacate e tinteggiate;
  - bagno con rivestimento alle pareti in materiale ceramico;
- *infissi interni:*
  - porte interne in legno tamburato;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.):*
  - portoncino d'ingresso;
  - la maggior parte delle finestre si presentano in pvc;
- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti esterni:*
  - sui fronte strada non è presente marciapiede ma direttamente sede stradale;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
  - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia (non allacciata);
  - unità interne tipo "caloriferi";
  - l'utenza idrica è di tipo condominiale – centralizzata (non allacciata);
- *impianto aria condizionata*
  - è presente n. 1 split interno posizionato nella zona cucina-soggiorno – non funzionante;
- *impianto elettrico*
  - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante

Si precisa nuovamente che non essendo presente abitabilità, e non essendo presenti

neppure le certificazioni di conformità degli impianti, a parere dello scrivente, potrebbero non essere a norma di legge.

### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

L'intero fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, assieme ad altre, è composto da complessive 6 unità immobiliari residenziali (oltre alle parti comuni individuate come BCNC), le quali al momento del sopralluogo risultavano tutte non occupate da persone, non risulta costituito condominio e non risulta esservi una ripartizione delle spese condominiali.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state computate, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e catastali:

- **Appartamento (piano 2):** circa mq 43,24 di superficie ad uso abitazione (pari anche alla superficie ragguagliata);

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*allegato 8*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: [+e+guide/.http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali)

Come già detto nel paragrafo “Descrizione dei beni”, trattasi della piena proprietà di unità immobiliari a destinazione residenziale, facenti parte di un fabbricato condominiale sito in pieno centro storico del Comune di Massa Lombarda (RA), Via Maccaferri angolo Via Montegrappa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*allegato 8*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2023 – II semestre – riportante per il Comune di Massa Lombarda, fascia Centrale, zona CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE DI FRUGES codice di zona B1, Microzona 0, i prezzi, in condizioni normali, delle:
  - abitazioni di tipo economico (da €/mq 650,00 a €/mq 920,00)
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa Lombarda, i prezzi per residenziale:
  - usato (max 20 anni) (da €/mq 700,00 a €/mq 1.200,00)
- osservatorio immobiliare FIAIP Anno 2023 – riportante per il Comune di Massa Lombarda, i prezzi per residenziale:
  - buono stato (da €/mq 800,00 a €/mq 1.500,00)

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di **€/mq 800,00 per l'appartamento (Sub. 12) oggetto di procedura esecutiva** considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima.

### DEPREZZAMENTI

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. In particolare si vuole evidenziare l'attuale stato dell'appartamento che risulta in parte ingombro di materiale depositato al suo interno, con presenza di condizioni igienico sanitarie “non sufficienti” e sporcizia varia.

A tal fine quindi, considerando in particolare lo stato delle finiture e di manutenzione si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa” e “Idoneità all'uso”, stante anche l'impossibilità di verificare la conformità impiantistica, l'assenza delle relative certificazioni di conformità oltre all'assenza della abitabilità, si ritiene di applicare un deprezzamento del 10% al valore stimato comprendente spese tecniche, diritti comunali e catastali, oblazioni e spese accessorie..

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.

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 800,00 per l'appartamento.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sopra descritti viene pertanto determinato come segue:

<b>valore dell'appartamento (Sub. 12)</b>				
	mq	43,24	x €/mq	800,00
				<b>€ 34.592,00</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile			15,00%	€ 5.188,80
<b>restano</b>				<b>€ 29.403,20</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			10,00%	€ 2.940,32
<b>restano</b>				<b>€ 26.462,88</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e modalità di vendita del bene			10,00%	€ 2.646,29
<b>restano</b>				<b>€ 23.816,59</b>
<b>valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>12</sup></b>				<b>€ 23.000,00</b>

<sup>12</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

## RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliari da inserire nel bando risulta pari a:

---

<b>Unità immobiliare a destinazione residenziale, appartamento piano 1 sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 12</u>	<b>€ 23.000,00</b>
---	---	--------------------

---

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

67/70

Relazione di accertamento peritale

**RIEPILOGO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

<b><u>LOTTO n. 1</u></b> <b>Unità immobiliare residenziale, appartamento al piano T con area cortilizia sito in Comune di Massa Lombarda (RA)</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 19</u>	<b>€ 80.000,00</b>
<b><u>LOTTO n. 2</u></b> <b>Unità immobiliare residenziale, appartamento al piano 1 sito in Comune di Massa Lombarda (RA)</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 9</u>	<b>€ 25.000,00</b>
<b><u>LOTTO n. 3</u></b> <b>Unità immobiliare residenziale, appartamento al piano 1 sito in Comune di Massa Lombarda (RA),</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 10</u>	<b>€ 26.000,00</b>
<b><u>LOTTO n. 4</u></b> <b>Unità immobiliare residenziale, appartamento a piano 2 sito in Comune di Massa Lombarda (RA)</b>	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, site in Comune di Massa Lombarda (RA), via Montegrappa angolo Via Maccaferri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 32, <u>Particella 990, Sub. 12</u>	<b>€ 23.000,00</b>
<b><u>TOTALE</u></b>		<b>€ 154.000,00</b>

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

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

113/2023 R.G.E. promossa da

\_\_\_\_\_ contro

68/70

Relazione di accertamento peritale

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, 19 luglio 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
ing. Bruno Piemontese

## ALLEGATI

1. Atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione
2. Certificazione notarile
3. Documentazione amministrativa
4. Informativa anagrafica
5. Atti di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Stralcio degli strumenti urbanistici
8. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. e allegato "C" al D.P.R. 138/98
9. *Lotto n. 1*: Documentazione catastale
10. *Lotto n. 1*: Documentazione fotografica
11. *Lotto n. 1*: Documentazione planimetrica
12. *Lotto n. 2*: Documentazione catastale
13. *Lotto n. 2*: Documentazione fotografica
14. *Lotto n. 2*: Documentazione planimetrica
15. *Lotto n. 3*: Documentazione catastale
16. *Lotto n. 3*: Documentazione fotografica
17. *Lotto n. 3*: Documentazione planimetrica
18. *Lotto n. 4*: Documentazione catastale
19. *Lotto n. 4*: Documentazione fotografica
20. *Lotto n. 4*: Documentazione planimetrica
21. Contratti di locazione