
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SILVI

via Rampina, 76 – 48121 Ravenna (RA)

Cell. 347.6025197

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

Ravenna, 30 ottobre 2024

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MASSIMO VICINI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2024 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATO -----

* * *

LOTTO UNICO

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A PIANO TERRA E PRIMO SITO A MASSA LOMBARDA
(RA), IN LOCALITÀ MASSA LOMBARDA, IN VIA BAGNAROLO N. 24, DISTINTA AL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA), FOGLIO 28, PARTICELLA 163,**

SUBALTERNO 2

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 08/06/2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:
 - ----- (CF -----)

nato in ----- (--) il --/--/----

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

- dei seguenti beni:

- Catasto fabbricati

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

Foglio **28** Particella **163** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

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

Foglio **28** Particella **163**

Classamento: Rendita: **Euro 302,13**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **28** Particella **163** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA BAGNAROLO n. 24 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **81 m²** Totale escluse aree scoperte: **81 m²**

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

- Catasto terreni

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

Foglio **28** Particella **163**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

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

Foglio **28** Particella **163**

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 381 m²

CONFINI

QUESITO N. 1

----- (sub. 1), B.C.N.C. (sub. 3), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche attraverso i frazionamenti originari e/o le mappe di impianto.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

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

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo economico a piano terra e primo,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

49/2024 R.G.E.

4/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

inserito in un fabbricato di origine colonica costituito da due unità residenziali che condividono l'area cortilizia e l'accesso carrabile.

L'immobile è situato in Comune di Massa Lombarda, esternamente al centro abitato e in ambito rurale, lungo la strada provinciale denominata via Bagnarola al n. 24, a breve distanza a Nord dal centro abitato.

L'unità abitativa, con accesso dalla strada attraverso cancello carrabile attraverso area cortilizia comune è costituita: a piano terra, da: ingresso (vano ripostiglio rappresentato nella planimetria non più presente); a piano primo, accessibile da scala interna, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno.

Lo stato di conservazione è sufficiente, con caratteristiche e le finiture interne di qualità discreta, risalenti al periodo di ristrutturazione del fabbricato (inizio anni 2000), e sarà necessario un intervento di manutenzione e aggiornamento.

Sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale e alla pratica edilizia.

Oggetto di contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento con scadenza al 25/06/2025 (con tacito rinnovo già disdettato).

Superficie reale: abitazione circa mq 79. Superficie commerciale: circa mq 79 per l'abitazione.

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

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura (probabilmente in parte telaio in cemento armato)
 - solai presumibilmente in latero cemento, solaio di copertura in legno
 - scale interne presumibilmente in cemento armato/laterocemento
 - copertura presumibilmente in legno con manto di copertura a tegole in laterizio
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature intonacate e tinteggiate
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera, oscuramento con scuri esterni
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate e tinteggiatura di colore chiaro
 - porte interne in legno tamburato
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera, oscuramento con scuri esterni
 - pavimentazione in ceramica
 - rivestimento nei bagni e nella cucina in ceramica
 - bagno con sanitari principali e doccia
 - impianto elettrico sotto traccia, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità risalente ai primi anni 2000);
 - impianto di riscaldamento autonomo e caloriferi nei vani, di cui il futuro

acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità risalente ai primi anni 2000)

- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è sufficiente

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, essendo l'esecutato persona fisica, la vendita appare esente IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 20/04/2006, Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 33.254/2.644, trascritto il 24/04/2006 ai nn. 10.887/6.390) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

- che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967;

- che successivamente in detto fabbricato sono state eseguite unicamente le opere per le quali sono state rilasciate dal Comune di Massa Lombarda le Concessioni edilizie n. 74/1999 in data 29 giugno 1999 prot. n. 4373, n. 43/2000 del 4 maggio 2000 prot. n. 2894, successiva variante in corso d'opera del 3 maggio 2003 prot. n. 2665 ed è stata richiesta la Denuncia di Inizio Attività n. 44/03 del 3 maggio 2003 prot. n. 9665;

- che a tutt'oggi il fabbricato non è stato oggetto di altre opere tali da richiedere dichiarazioni di inizio attività, licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria;

- che l'immobile non è stato oggetto dei provvedimenti sanzionatori di legge.

La Parte alienante dichiara che le aree scoperte, le comproprietà e le pertinenze collegate alla porzione di fabbricato alienato, censito al Catasto Fabbricati hanno superficie inferiore a 5.000 mq.

Sulla base delle indagini catastali storiche, l'immobile è stato realizzato antecedentemente

al 01/09/1967 e, anzi antecedentemente al 31/10/1942, l'immobile risulta essere oggetto di accatastamento di primo impianto del 10/04/1940.

A seguito di istanza del 09/06/2024, sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 17/06/2024, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- autorizzazione edilizia n. 74/1999 del 29/06/1999, prat. ed. 79/1999 prot. 4116/1999 per ripristino di intonaco ammalorato
- concessione edilizia n. 43/2000 del 04/05/2000, prat. ed. 15/2000, prot. 2894 per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato a uso civile abitazione

Contenente atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio ai sensi dell'art. 40 della L.R. 07/12/1978 n. 47 modificato dalla'rt. 33 della L.R. 29/03/1980 n. 23 (scrittura privata autenticata del 14/04/2000, rep. 5266).

In merito alla documentazione contenuta all'interno della pratica, si rileva l'autorizzazione di occupazione permanente n. 397 del 05/04/2000 rilasciata dalla Provincia di Ravenna per la destinazione di accesso carraio.

Risulta tuttavia un parere negativo al nullaosta provinciale per l'esecuzione di recinzione perimetrale e relativo cancello (riguardante, in ogni caso, una parte comune anche ad altre unità), in realtà presente

- denuncia d'inizio attività del 03/05/2003, prat. ed. 44/2003, prot. 2665 per variante in corso d'opera alla C.E. 43/2000

- richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 08/07/2005, prot. 5365, contenente tra l'altro parere favorevole ARPA allo scarico in acque superficiali e dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e gas, evidentemente ottenuto per silenzio assenso.

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare della denuncia d'inizio attività del 03/05/2003, prat. ed. 44/2003, prot. 2665), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- lievi differenze dimensionali interne nei vani
- mancata indicazione di una rientranza e del "dente" in prossimità dell'ingresso nella camera da letto di dimensioni maggiori
- mancata indicazione del controsoffitto nel bagno
- mancata indicazione del camino in muratura nel soggiorno
- assenza della tramezzatura con porta a definizione del vano ripostiglio nell'ingresso a piano terra

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti

attività di regolarizzazione:

- comunicazione di inizio attività in sanatoria per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e rappresentazione delle opere rientranti nella tolleranze art. 19 bis L.R. 23/2004 e art. 34 bis D.P.R. 380/2001.
- aggiornamento della planimetria catastale

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 3.500,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché alle eventuali (non qui previste) opere relative alle remissione in pristino della parti non autorizzate.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

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

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

- Gruppo: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE: Sede stradale e relativa fascia di rispetto
[scheda II01]

- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [scheda SCT10]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: I livello [scheda VS12]

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

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AVP - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva [art. 5.10]

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

- Gruppo: TERRITORIO RURALE: AVP - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva [art. 4.6.1]

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

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetria catastale (agli atti dal 28/06/2005, prot. RA0090844) è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

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

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che – in ogni caso – potranno comunque eventualmente essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità" e nel paragrafo "Planimetria e dati catastali".

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

49/2024 R.G.E.

12/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

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

nato in ----- (--) il --/--/----

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

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 15/05/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/05/2024, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 20/04/2006, Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 33.254/2.644, trascritto il 24/04/2006 ai nn. 10.887/6.390) la proprietà veniva individuata analogamente, indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

la piena proprietà del seguente immobile:

- porzione del fabbricato urbano posto in Comune di Massa Lombarda (RA) Via Bagnarolo n. 24, costituita da un appartamento al piano terra e primo, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 28 con il mappale:

- 163 sub 2, p. T-1, Cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 81, rendita Euro 302,13, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Confini: Via Bagnarolo, proprietà -----, proprietà -----, salvo altri.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

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

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

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

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

PROVENIENZA DEL BENE**QUESITO N. 8**

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 15/05/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/05/2024, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

PROVENIENZA

*L'immobile innanzi descritto è pervenuto a ----- nato nella ----- il -----, per la piena proprietà in separazione di beni, da ----- nato a ----- il -----, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, ----- nata a ----- il -----, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita, Notaio Barisone Mauro, del 20-04-2006, rep. 33254/2644 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il **24-04-2006** al n. **10887** del registro generale e al n. **6390** del registro particolare.*

*Quanto in oggetto era pervenuto a ----- nato a ----- il -----, per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, ----- nata a ----- il -----, per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, da ----- nato a ----- il -----, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Cenni Maria Luisa del 05-01-2000, rep. 4774 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il **13-01-2000** al n. **457** del registro generale e al n. **340** del registro particolare.*

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 20/04/2006,

Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 33.254/2.644, trascritto il 24/04/2006 ai nn.

10.887/6.390).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI**QUESITO N. 8**

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 15/05/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/05/2024, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

Sugli immobili stessi a carico di ----- nato nella ----- il ----- e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

49/2024 R.G.E.

14/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

GRAVANO

a tutto il 14-05-2024 le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 06-12-2007 al n. 29455 del registro generale e al n. 6936 del registro particolare, di Euro 290.000,00, Notaio Barisone Cristina del 27-11-2007, rep. 2266/1306, a favore ----- sede ----- cf. ----- a fronte di un capitale di Euro 145.000,00, durata 30 anni, a carico di ----- nato nella ----- il -----, titolare della piena proprietà in separazione di beni.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

-----, elegge domicilio ipotecario in -----, -----.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 10-05-2024 al n. 8781 del registro generale e al n. 6634 del registro particolare, Tribunale di Ravenna - Unep di Ravenna del 23-04-2024, rep. 1441, a favore ----- sede ----- cf. -----, a carico di ----- nato in ----- il -----, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto al esecutato. Dalle ispezioni svolte alla data del 29/10/2024, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2007 - Registro Particolare 6936 Registro Generale 29455
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2024 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 8781

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

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

- **Abitazione (piano terra):** circa mq 11,47 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 67,55 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 79,02 circa per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, secondo quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98 (ovvero secondo gli adattamenti ritenuti opportuni dal perito estimatore).

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Lugo e Massa Lombarda, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, Comune di Massa Lombarda, Fascia: Extraurbana, Zona: Rurale e frazioni minori Nord, Codice di zona: R1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni civile in stato conservativo normale (min/max) €/mq 730,00/1.050,00
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)
€/mq 650,00/900,00
- borsinoimmobiliare.it, ottobre 2024, Comune di Massa Lombarda, Zona: Rurale e frazioni minori Nord, riportante i prezzi:
 - abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max) €/mq 761,00/1.166,00
 - abitazioni in stabili di fascia media (min/max) €/mq 623,00/954,00
 - abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max) €/mq 592,00/834,00

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

- abitazione €/mq 775,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese

nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle condizioni di manutenzione e del contesto e la necessità di interventi manutentivi interni ed esterni. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 10% del valore precedentemente ottenuto.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità non regolarizzabili (non qui presenti), che può essere stimato in non meno di € 3.500,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta possibile definire specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, benché l'immobile sia oggetto di contratto di locazione con scadenza al 25/06/2024, registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento e dunque opponibile al futuro acquirente, non si ritiene di applicare una specifica detrazione in ragione del canone superiore al valore di mercato e del limitato periodo residuo.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nello specifico paragrafo, non si ritengono applicabili specifiche detrazioni.

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

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq	79,02	x €/mq	775,00	€ 61.240,50
sommano					€ 61.240,50
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-10,00%	-€ 6.124,05
restano					€ 55.116,45
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 3.500,00
restano					€ 51.616,45
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00%	€ 0,00
restano					€ 51.616,45
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 51.616,45
detrazione per eventuali spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 51.616,45
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 7.742,47
restano					€ 43.873,98
valore dell'immobile da inserire nel bando¹					€ 44.000,00

1 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

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

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 11/07/2024 alla presenza dell'avv. Rubina Sofia Savini, Custode Giudiziario, e dell'esecutato sig. ----- oltre ad altri soggetti come indicati nel verbale, in cui veniva riportato che *"l'immobile è destinato a uso abitativo e si trova nel possesso ovvero nella detenzione del sig. -----, non presente, in forza di contratto di locazione del 26/01/2024, registrato al n. 1168 in data 13/02/2024, ante pignoramento (scadenza al 25/06/2025), il quale vi abita con il sig. -----, presente, e con altro soggetto, pure presente, che non fornisce la proprie generalità."*

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Anagrafe del Comune di Massa Lombarda, l'esecutato risulta risiedere ad altro indirizzo del Comune di Massa Lombarda mentre all'indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione risultavano risiedere i seguenti soggetti:

- -----, nato il --/--/---- in ----- (-----), CF

- -----, nato il --/--/---- in ----- (-----), CF

Secondo l'interrogazione svolta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ravenna in data 10/06/2024, prot. 56684, e riscontrata in data 21/06/2024, prot. 60605, risulta:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 10/06/2024 ed acquisita con protocollo nr. 56684 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione inerente

- Il signor ----- cf-----

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che risultano registrati contratti di locazione in corso registrati presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativi al soggetto nella veste di locatore

e precisamente: 2024-3t-1168
2024-3t – 3853

che si allegano

Il contratto di locazione registrato al n. 1168 serie 3T in data 13/02/2024, del 26/01/2024

risulta sottoscritto tra l'esecutato e il sig. -----, nato in ----- il

--/--/----, C.F. -----, con durata dal 26/01/2024 al 25/06/2025. Tale contratto

risulta registrato **antecedentemente** alla trascrizione del pignoramento e riporta le seguenti

condizioni:

per se stesso e aventi causa, porzione di immobile sito in Massa Lombarda (RA), via Bagnarolo n. 24, costituito da ingresso, salotto, cucina, bagno, 2 camere da letto. L'abitazione è completamente arredata, come da elenco sottoscritto dalle parti.

a)ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Catasto Urbano di Ravenna, Comune di Massa Lombarda, Foglio 28, Mapp. 163, Sub 2, Cat. A/3, CL 1 °, Vani cat. 4,5, RC. €. 302,13.

b) Il fabbricato è dotato di ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA

c)Sicurezza impianti: Il proprietario dichiara che gli impianti elettrico e termo-idraulico sono a norma, e rilascia autocertificazione relativa, della quale la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto copia.

d)tabelle millesimali: //////////////////////////////////////

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 18 (diciotto) dal giorno 26/01/2024 al giorno 25/06/2025 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta della parte locatrice che intenda adibire l'immobile agli usi abitativi od effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui la parte locatrice abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, la parte conduttrice ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento

pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione è convenuto in €. 7.560,00 (settemilacinquecentosessanta/00), importo che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere alla parte locatrice in 12 rate eguali anticipate di €. 420,00 (quattrocentoventi/00), ciascuna scadente entro il 30° giorno di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. La parte conduttrice fornisce l'IBAN a cui versare la somma mensilmente in sede di firma del contratto.

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni dei locatori e dei conduttori (ASPPI-APPEUPPI-APPC-SUNIA- SICET- UNIAT) relativo al Comune di Massa Lombarda (RA) ed ivi depositato in data 17.01.2018. LA PARTE LOCATRICE DICHIARA DI OPTARE PER LA CEDOLARE SECCA.

Qualora venisse revocata l'opzione della cedolare secca il canone, come sopra determinato, potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 7 5% della variazione ISTAT per le famiglie degli operai e impiegati, con riferimento al mese precedente di inizio contratto, fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale. Verificandosi tale situazione, sarà premura dare apposita comunicazione.

[...]

Si rappresenta che il Custode Giudiziario ha già proceduto in data 12/07/2024 alla disdetta del contratto (tacitamente rinnovabile) che dunque avrà durata sino al 25/06/2025.

Il contratto di locazione registrato al n. 3858 serie 3T in data 28/05/2024, del 06/05/2024 risulta sottoscritto tra l'esecutato e la sig.ra -----, nata in ----- il --/--/----, C.F. -----, con durata dal 06/05/2024 al 05/11/2024. Tale contratto risulta registrato **posteriormente** alla trascrizione del pignoramento e riporta le seguenti condizioni:

per se stessa e aventi causa. porzione di immobile sito in Massa Lombarda (RA), via Bagnarola n. 24, costituito da ingresso, salotto, cucina, bagno, 2 camere da letto. L'abitazione è completamente arredata, come da elenco sottoscritto dalle parti.

a) ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Catasto Urbano di Ravenna, Comune di Massa Lombarda, Foglio 28, Mapp. 163, Sub 2, Cat. A/3, CL 1 °, Vani cat. 4,5, R.C. €. 302,13.

b) Il fabbricato è dotato di ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA

c) Sicurezza impianti: Il proprietario dichiara che gli impianti elettrico e termo-idraulico sono a norma, e rilascia autocertificazione relativa, della quale la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto copia.

d) tabelle millesimali:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

49/2024 R.G.E.

22/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 6 (sei) mesi, dal giorno 06/05/2024 al giorno 05/11/2024, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduuttore)

La parte conduttrice, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 -di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato B - e dall'Accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni dei locatori e dei conduuttori, relativo al Comune di Massa Lombarda (RA) ed ivi depositato in data 17-01-2018, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: necessità di un alloggio temporaneo per sé, per motivi di lavoro.

[...]

Articolo 4 (Canone)

Il canone di locazione per tutto il periodo del contratto è convenuto in euro 1.800,00 (milleottocento/00), importo che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere alla parte locatrice, in 6 rate uguali anticipate di euro 300,00 (trecento/00), ciascuna scadente entro il 15° giorno del mese.

[...]

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Custode Giudiziario/Professionista

Delegato, il contratto registrato al n. 1168 serie 3T in data 13/02/2024 risulta registrato

antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro

acquirente) e pertanto si riterrà l'immobile occupato con titolo sino al 25/06/2025.

Per la valutazione del canone locativo, si farà comunque riferimento sempre alla consistenza

commerciale precedentemente determinata nonché ai seguenti valori di riferimento

riportati:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Massa Lombarda, fascia Extraurbana, zona Rurale e frazioni minori a Nord, codice di zona R1, Microzona 0, riportante i valori unitari dei canoni locativi:

- delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max):

€/mq/mese 3,10/4,50

28/05/2024) sia sostanzialmente congruo (anzi considerevolmente superiore) rispetto ai riferimenti di mercato.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione. Si riporta in particolare dalla certificazione notarile del Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola dell’Emilia (BO) in data 15/05/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/05/2024, redatta su incarico del precedente:

Si segnala vincolo di destinazione a favore di Comune di Massa Lombarda sede Massa Lombarda cf. 00202100392 e contro ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Cenni Maria Luisa del 14-04-2000, rep. 5266 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ravenna il 05-08-2000 al n. 13277 del registro generale e al n. 8899 del registro particolare.

Tale formalità resterà a carico dell'acquirente.

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

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, prot. RA0090844 del 28/06/2005, risultano parti comuni afferenti alle unità in oggetto:

- Comune di Massa Lombarda, Foglio 28, Particella 163, Sub. 3: BCNC (CORTE - TETTOIA) comune a tutti i sub. 1-2

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

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

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 20/04/2006, Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 33.254/2.644, trascritto il 24/04/2006 ai nn. 10.887/6.390) veniva riportato:

La vendita comprende tutti i diritti, azioni e ragioni che alla parte venditrice spettano su quanto con questo atto venduto, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive se e come legalmente vi esistano.

La vendita comprende la comproprietà pro quota dell'area di sedime del fabbricato e di tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dello stesso, con particolare riferimento alla corte identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda nel foglio 28 con il mappale 163 sub 3 B.C.N.C. corte comune ai sub 1 e 2.

Più genericamente con il presente atto viene venduto parte di quanto pervenne alla Parte venditrice con il rogito del notaio in Ozzano Dell'Emilia Maria Luisa Cenni in data 5 gennaio 2000 rep.n. 4774/1221 registrato a Bologna 4° Ufficio delle Entrate il 24 gennaio 2000 al numero 235 e trascritto a Ravenna il 13 gennaio 2000 all'articolo 340.

3) La parte venditrice garantisce la legittima proprietà, disponibilità e libertà di quanto è oggetto del presente contratto da ipoteche, vincoli, servitù passive e gravami di qualunque specie e presta le normali garanzie di legge con esonero dall'obbligo di fornire alla parte acquirente la documentazione di rito.

E' fatta eccezione dei seguenti gravami:

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 9 luglio 1998 all'art. 1758 per lire 260.000.000

(duecentosessantamiloni) pari ad Euro 134.278,79 (centotrentaquattromiladuecentosettantotto e settantanove centesimi) in favore della ----- con sede in -----, in corso di totale cancellazione come risulta dall'atto autentificato nella firma dal notaio in Imola Fabrizio Ferrante in data 28 luglio 2005 rep. n. 22512/2213 registrato a Imola il 3 agosto 2005 al n. 696;

- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 10 agosto 2001 all'art. 3205 per lire 300.000.000 (trecentomilioni) pari ad Euro 154.937,07 (centocinquantaquattromilanovecentotrentasette e sette centesimi) in favore della ----- con sede in -----, in corso di totale cancellazione come risulta dal mio rogito in data odierna rep. n. 33253/2643 in corso di registrazione perchè nei termini.

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

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 15/05/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 14/05/2024, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 20/04/2006, Notaio M. Barisone di Imola (BO), Rep. 33.254/2.644, trascritto il 24/04/2006 ai nn. 10.887/6.390), il diritto del debitori esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Per quanto il fabbricato ha evidentemente caratteristiche condominiali e parti comuni (per quanto limitate), essendo stata riferita l'assenza di nomina di un amministratore condominiale, così come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore, non è stato possibile il reperimento e/o

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

49/2024 R.G.E.

27/30

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

documentazione di spese di carattere condominiale.

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

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 29/10/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, né risultano in merito informazioni che lasciano supporre procedure espropriative in essere.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 11/07/2024) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato:

Lotto unico Abitazione di tipo economico	Valore degli immobili in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Massa Lombarda (Ra), in località Massa Lombarda, in via Bagnarolo n. 24, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA), Foglio 28, Particella 163, Subalterno 2	€ 44.000,00
---	--	--------------------

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

Ravenna, 30 ottobre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Stefano Silvi

ALLEGATI

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