

---

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 139/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

-----  
-----

CONTRO

-----  
-----

A CUI È RIUNITO IL

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

----- E PER ESSA LA MANDATARIA -----  
-----

CONTRO

-----  
-----

## RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

### LOTTO N. 5

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, 6 dicembre 2024

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

1/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

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

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 139/2023 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE -----**

(avv. ----- e avv. -----)

contro

**ESECUTATA -----**

a cui è riunito il

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2024 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE ----- E PER ESSA LA MANDATARIA -----**

(avv. -----)

contro

**ESECUTATA -----**

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----  
(a cui è riunito il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

2/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

\* \* \*

**LOTTO N. 5**

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A PIANO SECONDO SITA A MASSA LOMBARDA (RA), VIA  
ROMA N. 18, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MASSA LOMBARDA (RA)  
AL FOGLIO 33, PARTICELLA 931, SUB. 29**

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**QUESITO N. 1**

Alla data del 22/06/2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:
  - ----- (CF -----), con sede in ----- (--),  
diritto di proprietà per 1/1

sui seguenti beni:

1. Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **33**,  
Particella **931**, Sub. **29**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MASSA LOMBARDA  
(F029) (RA)**, Foglio **33**, Particella **931**

Classamento: Rendita: **Euro 200,13**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **2,5**

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
**139/2023 R.G.E.** promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. **16/2024 R.G.E.** promosso da  
----- contro -----)

3/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

**vani**

Foglio **33**, Particella **931**, Sub. **29**

Indirizzo: VIA ROMA n. 18 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **48 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte: **48 m<sup>2</sup>**

Risultano beni comuni alle predette unità:

- **Catasto Fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **33**,  
Particella **931**, Subalterno **31**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **33**, Particella **931**

Indirizzo: VIA ROMA n. 18 Piano T-1-2

B.C.N.C. AI SUB. DAL 19 AL 30 (VANO SCALE E PIANEROTTOLO)

- **Catasto Fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **33**,  
Particella **931**, Subalterno **40**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **33**, Particella **931**

Indirizzo: VIA ROMA n. 18 Piano T

B.C.N.C. AI SUB. DAL 17 AL 30 ED AI SUB. 42-43-44-45-61 (CORTE,  
MARCIPIEDE, ANDRONE, DISIMPEGNO)

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

- Dati identificativi: Comune di **MASSA LOMBARDA (F029) (RA)**, Foglio **37**,  
Particella **931**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **MASSA LOMBARDA  
(F029) (RA)**, Foglio **37**, Particella **931**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **2.010 m<sup>2</sup>**

### CONFINI

#### QUESITO N. 1

Relativamente all'unità Sub. 29: ----- (sub. 30), B.C.N.C. (Sub. 31),  
----- (Sub. 28), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o  
Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla verifica.

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.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
**139/2023 R.G.E. promosso da**  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. **16/2024 R.G.E. promosso da**  
----- contro -----)

5/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione a piano secondo in un fabbricato a destinazione residenziale a carattere condominiale (circa 15 abitazioni, n. 2 laboratori e n. 2 magazzini) su tre piani fuori terra, in Comune di Massa Lombarda, località Massa Lombarda, in via Roma, n. 18, in zona residenziale, dotata dei servizi del capoluogo, comunque a breve distanza dal centro e lungo le normali vie di accesso stradali della località.

L'unità, con accesso dalla strada via Roma attraverso porzione di corte comune in uso comune ad altra unità e vano scala comune (privo di ascensore) è costituita catastalmente: a piano secondo da: camera (in verità pranzo-cucina), camera, bagno.

Lo stato di conservazione è sufficiente/discreta, con caratteristiche e finiture interne modeste risalenti al periodo di costruzione.

Sussistono alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Superficie reale: abitazione circa mq 48,50. Superficie commerciale: mq 48,50.

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 e cemento armato (derivante dalla

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da**  
----- contro -----  
**(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da**  
----- contro -----)

6/39

**Relazione di accertamento peritale**  
**Lotto n. 5**

- ristrutturazione di fabbricato industriale)
- solai presumibilmente in latero cemento
- copertura in falda curva, con manto di copertura in laterizio
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
  - murature intonacate con tinteggiature di colore chiaro
  - infissi esterni in PVC con vetro camera e scuretti interni
  - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame/lamiera preverniciata
  - soglie/bancali in granito
  - parapetti dei balconi in metallo e profili ombreggianti
  - pavimentazione esterna: in betonella
  - recinzioni rete metallica plastificata e cancelli in metallo zincato
- finiture e caratteristiche interne:
  - pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate
  - porte interne tamburate
  - porte d'ingresso di sicurezza
  - pavimentazione in ceramica in tutti i vani
  - rivestimento in ceramica in bagno e nell'angolo cottura
  - bagno con sanitari in ceramica
  - impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle

- vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità allegati alla richiesta di agibilità, comunque da verificare e relativamente datate)
- impianto di riscaldamento autonomo con elementi di condizionamento (split a parete a pompa di calore e acqua calda sanitaria con boiler elettrico), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità allegati alla richiesta di agibilità, comunque da verificare e relativamente datate)
  - considerazioni generali:
    - lo stato di manutenzione è sufficiente/discreto, con caratteristiche e finiture interne risalenti al periodo di costruzione

### **ASSOGGETTABILITÀ AD IVA**

#### **QUESITO N. 2**

Rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, l'immobile appare essere un immobile abitativo realizzato da impresa costruttrice con cessione prevista oltre i 5 anni dal termine dei lavori. Non appare pertanto soggetta ad IVA (salvo eventuali diverse opzioni del cedente).

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

#### **QUESITI NN. 3 E 4**

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 04/03/2004, Notaio V. Palmieri di Lugo

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

8/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

---

(RA), Rep. 308.727/21.478, trascritto il 09/03/2004 ai nn. 5.978/4.053) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

*La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara:*

*1) con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni:*

*- che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Massa Lombarda Concessione Urbanistica Convenzionata n. 123/98 del 14 novembre 1998, e che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni ad edificare o autorizzazioni;*

sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a seguito di richiesta del 22/06/2024, prot. 1249/2024, e presa visione messa a disposizione in data 22/07/2024, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperi:

- autorizzazione per costruzioni edilizie del 30/04/1958, prot. NP del 03/04/1958, prat. 56/1958/AUT/MA per COSTRUZIONE CAPANNONE PER LAVORAZIONE FRUTTA intestata a -----
- autorizzazione per costruzioni edilizie del 23/12/1958, prot. 6273 del 06/11/1958, prat. 146/1958/AUT/MA per COSTRUZIONE CELLE FRIGORIFERE PER MANUTENZIONE FRUTTA intestata a -----
- richiesta di concessione edilizia del 28/12/1990, prot. 8234, prat. 119/1990/AUT/MA, per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A ESPOSIZIONE AUTO intestata a ----- e a ----- (apparentemente non rilasciata)
- parere preventivo (rilasciato favorevolmente) del 11/09/1997, prot. 6436, prat. 77/1997/PPR/MA, a seguito di richiesta del 25/06/1997, prot. 4911 per PIANO DI

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----  
(a cui è rinviato il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

9/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

INIZIATIVA PRIVATA intestata a ----- e a -----

- concessione edilizia n. 83/1998 del 24/07/1998, prot. 4864, richiesta in data 11/06/1998, prot. 3874, prat. 1998-79-ABU-MA per SANATORIA COSTRUZIONE NUOVO UFFICIO E RISTRUTTURAZIONE DEPOSITO intestata a ----- e a -----
  - concessione edilizia convenzionata n. 123/1998 del 14/11/1998, prot. 7976, richiesta in data 08/07/1998, prot. 4535, prat. 94/1998/AUT/MA per PIANO DI UTILIZZO DI AREA PRODUTTIVA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA D4 intestata a ----- e a ----- (poi volturata a -----)
- Oggetto di “Convenzione regolante i rapporti fra il Comune di Massa Lombarda ed i soggetti attuatori di piani di utilizzo di iniziativa privata come da ai sensi art. 29 Legge Regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni. Piano di utilizzo urbanistico di iniziativa privata denominato “Via Roma”, atto del 20/10/1998, Notaio V. Palmieri, Rep. 221095/12386, e di verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Massa Lombarda n. 70 del 28/09/1998, prot. 6919 del 10/10/1998
- richiesta di concessione edilizia del 18/03/1999, prot. 1786, prat. 27/1999/AUT/MA, per RISTRUTTURAZIONE RICA VO NUOVE UNITÀ ABITATIVE intestata a ----- e a ----- (apparentemente non rilasciata)
  - richiesta di concessione edilizia convenzionata in variante del 17/04/2001, prot.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da ----- contro -----**  
 (a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

10/39

**Relazione di accertamento peritale**  
**Lotto n. 5**

2785, prat. 56/2001/AUT/MA, per VARIANTE AL PIANO DI UTILIZZO intestata a ----- (apparentemente non rilasciata)

- richiesta di concessione edilizia del 17/04/2001, prot. 2786, prat. 57/2001/AUT/MA, per RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE PER USO RESIDENZIALE intestata a ----- (apparentemente non rilasciata)

- concessione edilizia convenzionata n. 33/2003 del 14/04/2003, prot. 2292, richiesta in data 26/03/2002, prot. 1913, prat. 58/2001/AUT/MA per VARIANTE PIANO DI UTILIZZO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA PE 94/1998 intestata a -----

Oggetto di “Convenzione regolante i rapporti fra il Comune di Massa Lombarda e la “-----” regolante i rapporti fra il Comune di Massa Lombarda ed i soggetti attuatori di piani di utilizzo di iniziativa privata come da ai sensi art. 29 Legge Regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni. Variante al piano di utilizzo urbanistico di iniziativa privata denominato “Via Roma””, atto del 03/04/2003, Notaio V. Palmieri, Rep. 293665/19705, e di verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Massa Lombarda n. 97 del 28/11/2002, prot. 85 del 07/01/2003

- parere preventivo (rilasciato con parere contrario) del 14/04/2002, prot. 059, prat. 59/2002/PPR/MA, a seguito di richiesta del 26/03/2002, prot. 1914 per PARERE PREVENTIVO PER RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CON RICAPO RESIDENZA CON

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da ----- contro -----**  
**(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)**

11/39

**Relazione di accertamento peritale**  
**Lotto n. 5**

AUMENTO DI CARICO URBANISTICO IN AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONALE intestata a -----

- richiesta di concessione edilizia del 15/04/2002, prot. 2289, prat. 65/2002/AUT/MA, per RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CON RICAPO RESIDENZA CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO IN AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA intestata a ----- (apparentemente non rilasciata)
- permesso di costruire n. 54/2003 del 07/06/2003, prot. 3451, prat. 15/2003/AUT/MA, per RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CON RICAPO RESIDENZA, AUMENTO DI CARICO URBANISTICO IN AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA intestato a -----

Oggetto di richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 28/02/2006, prot. 1961/2006 contenente scheda tecnica descrittiva, certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario e elettrico, rilasciato il 30/03/2006 al n. 16/2006, prot. 2964 (a seguito di sopralluogo)

- permesso di costruire n. 73/2004 del 08/07/2004, prot. 4204, prat. 46/2004/AUT/MA per VARIANTE IN CORSO D'OPERA A PERMESSO N. 54/2003 PER RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CON RICAPO RESIDENZA, AUMENTO DI CARICO URBANISTICO IN AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA intestata a -----

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da ----- contro -----**  
**(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)**

12/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

Oggetto di richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 28/02/2006, prot. 1961/2006 contenente scheda tecnica descrittiva, certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario e elettrico, rilasciato il 30/03/2006 al n. 16/2006, prot. 2964 (a seguito di sopralluogo)

- denuncia di inizio attività del 04/07/2005, prot. 5167, prat. 151/2005/DIA/MA per VARIANTE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE intestata a -----

Oggetto di richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 28/02/2006, prot. 1961/2006 contenente scheda tecnica descrittiva, certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario e elettrico, rilasciato il 30/03/2006 al n. 16/2006, prot. 2964 (a seguito di sopralluogo)

- permesso di costruire n. 66bis/2006 del 15/06/2006, prot. 5462, prat. 112/2006/AUT/MA per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO A RESIDENZA intestata a -----

Oggetto di richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità del 12/02/2007, prot. 1480/2007 contenente scheda tecnica descrittiva, certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, attestatasi per silenzio assenso in data 12/05/2007

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare della denuncia di inizio attività del 04/07/2005, prot. 5167, prat. 151/2005/DIA/MA), sulla base

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da ----- contro -----**  
**(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)**

13/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

del sopralluogo svolto nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- appare una differente altezza interna (in prossimità del colmo), per quanto la rappresentazione della pratica edilizia non risulta particolarmente completa e definita per la valutazione dell'altezza interna

Non risulta conseguentemente agevole riottenere (anche in relazione alla copertura ad andamento curvilineo) l'effettiva altezza interna del vano, peraltro definito a meno di un vano tecnico (non delimitato e non definito rispetto a quali impianti tecnici dovrebbe accogliere)

In ogni caso, sulla base delle verifiche speditive svolte e in ragione della differente altezza al colmo (circa 20 cm inferiore a quella dichiarata) appare ragionevole attendersi che l'altezza interna media del vano sia inferiore a quella dichiarata (hm=270 cm)

- non appare aggiornato l'elaborato catastale (rispetto alle differenti altezze rilevate)

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (nonché con gli altri uffici eventualmente competenti) anche sulla base delle effettive modalità di fruizione dell'immobile, ricordando che il bene 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:

- osservando che l'immobile risulta essere stato oggetto di agibilità rilasciata a seguito di sopralluogo di tecnico comunale, risulterebbe possibile dichiarare la differente altezza nell'ambito delle tolleranze ex art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/2004 (ovvero quant'altro previsto all'art. 34 bis del DPR 380/2001)  
Potrebbe tuttavia risultare prudentiale l'eventuale rappresentazione di tali difformità nell'ambito di una SCIA in sanatoria art. 17 L.R. 23/2004 (richiamando anche le deroghe previste dalla L.R. 11/1998 ovvero le variazioni introdotte al DPR 380/2001 dal D.L. 69/2024)
- aggiornamento catastale (al Catasto Fabbricati) dell'unità riportando le altezze effettivamente corrette

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € **4.000,00**, 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.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)**

15/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

---

**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: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- 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]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello -  $5 < IL \leq 15$  (elevato) [scheda VS13]

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

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

16/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

---

trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AUC - Ambiti urbani consolidati [art. 5.2]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]

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: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 (PSC)]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: AUC.3 - Ambiti consolidati dei centri maggiori [art. 4.2.4]

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 planimetrie catastale (Part. 931, Sub. 29: prot. RA0024482 del 23/02/2006) 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 segnalano alcune lievi difformità (in particolare rispetto alle altezze interne) che, in ogni

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

17/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

caso, potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

### EVENTUALE ACCATASTAMENTO

#### QUESITO N. 6

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

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano alcune lievi difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che – in ogni caso e qualora sussistessero – 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 22/06/2024 intestato a:

- ----- (CF -----), con sede in ----- (--), diritto di proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024, la proprietà

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

18/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto notarile pubblico di compravendita del 26/01/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 257893/15823, trascritto il 22/02/2001 ai nn. 2.934/1.908) inerente a diversi identificativi catastali e in maggiore consistenza, la proprietà veniva individuata analogamente.

### **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. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024, veniva riportato che:

#### ***PROVENIENZA VENTENNALE:***

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

19/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

[...]

**RIF. 3** [Foglio 33 particella 931 sub. 27; Foglio 33 particella 931 sub. 28; Foglio 33 particella 931 sub. 29; Foglio 33 particella 931 sub. 61; Foglio 33 particella 931 sub. 43; Foglio 33 particella 931 sub. 45, nda]

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Palmieri Vincenzo di Lugo del 26/01/2001 rep. 257893 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Inmobiliare di Ravenna il 22/02/2001 al n. 1908 di formalità; **favore:** ----- sede in ----- (--)  
**contro:** ----- nata a ----- (--) il --/--/---, ----- nata a ----- (--) il --/--/--- per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 26/01/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 257.893/15.823, trascritto il 22/02/2001 ai nn. 2.934/1.908).

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

#### QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024, veniva riportato che:

#### DICHIARA

in base a detti documenti e registri assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di per quanto riguarda gli immobili di cui al **Rif. 1-2-3** della società:

----- **sede in LUGO (RA) per 1/1 di piena proprietà;**

e che a tutto il **06/03/2024** sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 1079 del 09/03/2004 favore:** ----- sede -----,  
(domicilio ipotecario eletto: -----) e **contro:** -----  
sede -----, per Euro 327.600,00 di cui Euro 182.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Palmieri Vincenzo, Notaio in Lugo, in data 04/03/2004 rep. 308728. **Grava su Rif. 1, Rif. 2.**  
**IPOTECA RINNOVATA CON FORMALITA' 475 DEL 20/02/2024.**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

20/39

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 5

- **Ipoteca volontaria n. 5186 del 15/09/2005 favore:** ----- sede -----  
(domicilio ipotecario eletto: -----) e **contro:** -----  
sede -----, per Euro 432.000, 00 di cui Euro 240.000,00 per capitale, derivante da  
concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito  
Dott. Palmieri Vincenzo Notaio in Lugo, in data 12/09/2005 n. 330425/24438. **Grava su Rif. 3 e  
precisamente sui Sub 27, 28, 29.**

- **Ipoteca volontaria n. 5662 del 04/10/2007 favore:** ----- sede -----  
(domicilio ipotecario eletto: -----) e **contro:** -----  
sede -----, per Euro 513.000,00 di cui Euro 285.000,00 per capitale, derivante da  
concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito  
Dott. Saraceno Gianvito, Notaio in Lugo, in data 25/09/2007 rep. 6746/2540. **Grava su Rif. 3 e  
precisamente sui Sub 22, 61, 43, 45.**

(A margine dell'ipoteca risulta trascritto annotamento formalità 1876 del 08/05/2008 di frazionamento in quota).

[Il sub. 22 non è in proprietà alla società esecutata. L'ipoteca risulta oggetto anche di ulteriore annotazione ai nn. 2.356/456 del 29/10/2008 relativamente all'unità Sub. 19, nda]

- **Ipoteca giudiziale n. 713 del 07/03/2023 favore:** ----- nata a -----  
(--) il --/--/---, (domicilio ipotecario eletto: non riportato) e **contro:** ----- sede Lugo,  
per Euro 50.000,00 di cui Euro 29.563,99 per capitale, derivante da ordinanza di condanna,  
pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna, in data 22/02/2023 rep. 229/2023.

**Grava su Rif. 1, Rif. 2, Rif. 3.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 16586 del 01/12/2023 favore:** ----- nata a -----  
----- (--) il --/--/--- (richiedente: AVV.TI ----- E -----  
-----) **contro:** ----- sede Lugo Pubblico Ufficiale:  
UNEP Tribunale Di Ravenna, in data 22/11/2023 rep. 3019/2023. **Grava su Rif. 1, Rif. 2.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 3090 del 05/03/2024 favore:** ----- Sede -----  
-----, (richiedente: ----- - -----) **contro:** -----  
----- sede Lugo, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale Di Ravenna, in data  
03/02/2024 rep. 22. **Grava su Rif. 1 Rif. 2 Rif. 3.**

**(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)**

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alle certificazioni notarili, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto alla società esecutata.

Dalle ispezioni svolte alla data del 13/06/2024 e del 30/11/2024, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

21/39

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 5

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 09/03/2004 - Registro Particolare 1079 Registro Generale 5979 riferibile ai lotti nn. 1 e 2
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2005 - Registro Particolare 5186 Registro Generale 22574 riferibile ai lotti nn. 3, 4 e 5
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2007 - Registro Particolare 5662 Registro Generale 24438 riferibile ai lotti nn. 6, 7 e 8
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2023 - Registro Particolare 713 Registro Generale 4311 riferibile ai lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2023 - Registro Particolare 16586 Registro Generale 22716 riferibile ai lotti nn. 1 e 2
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2024 - Registro Particolare 475 Registro Generale 3233 riferibile ai lotti nn. 1 e 2
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2024 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 4161 riferibile ai lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

#### **QUESITO N. 9**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature,

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)**

**22/39**

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **Abitazione (piano secondo, Sub. 29):** circa mq 48,50 di superficie ad uso abitazione
- **Abitazione h<150 cm (piano secondo, Sub. 29):** circa mq 33,00 di superficie, pari a mq 0,00 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di **mq 48,50** per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, non considerando le superfici di altezza inferiore a 150 cm.

### STIMA DEL BENE

#### QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Massa Lombarda e di Lugo, 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 quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, Comune Massa Lombarda, Fascia: centrale, Zona: Centro abitato del capoluogo e Fruges, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i prezzi:

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
**139/2023 R.G.E. promosso da**  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

23/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

- 
- abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max) €/mq 1.050,00/1.500,00
  - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)
    - €/mq 700,00/950,00
  - uffici in stato conservativo normale (min/max) €/mq 950,00/1.350,00
  - box in stato conservativo normale (min/max) €/mq 530,00/750,00
  - borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (Dicembre 2024), Comune di Massa Lombarda(RA), zona Centro abitato del capoluogo e Fruges, riportante i prezzi:
    - abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 989,00/1.614,00
    - abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 826,00/1.346,00
    - abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 727,00/862,00
    - uffici (min/max): €/mq 863,00/1.306,00
    - box auto & autorimesse (min/max): €/mq 347,00/557,00
  - Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e Provincia, Massa Lombarda,
    - residenziale nuovo o ristrutturato (min/max): €/mq 1.300,00/2.200,00
    - residenziale usato (~25 anni) (min/max): €/mq 700,00/1.200,00
    - residenziale da ristrutturare (min/max): €/mq 300,00/600,00
    - uffici (min/max): €/mq 500,00/1.000,00

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

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----  
 (a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

24/39

**Relazione di accertamento peritale  
 Lotto n. 5**

---

stima:

- abitazione €/mq 1.000,00

## 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 questi possano ritenersi compresi nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti in ragione e non si riterranno necessarie specifiche detrazioni.

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, che può essere stimato in non meno di € 4.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

25/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni (in ragione della procedura di sfratto già attivata).

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono applicabili eventuali 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:

<b>valore della porzione abitativa</b>	mq	48,50	x €/mq	1.000	€ 48.500,00
<b>valore delle autorimesse</b>	mq	0,00	x €/mq	500	€ 0,00
<b>sommano</b>					€ 48.500,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>					€ 48.500,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 4.000,00
<b>restano</b>					€ 44.500,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>					€ 44.500,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>					€ 44.500,00

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

26/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

detrazione per eventuali spese condominiali insolute	0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>		<b>€ 44.500,00</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	<b>-€ 6.675,00</b>
<b>restano</b>		<b>€ 37.825,00</b>
<b>valore dell'immobile da inserire nel bando<sup>1</sup></b>		<b>€ 38.000,00</b>

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

**QUESITO N. 11**

Sulla base delle informazioni richieste all’Agenzia delle Entrate — Ufficio Territoriale di Ravenna in data 24/06/2024, prot. 60750, ed ottenute in data 05/07/2024, prot. 64876, veniva riferito:

*In relazione alla richiesta, pervenuta in data 24 giugno 2024 ed acquisita con protocollo n. 60750 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato in essere inerente*

*la società’ ----- 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:*

*locazione 2023-3t-3025*

*locazione 2023-3t-6409*

*Si evidenzia che i contratti sono stati registrati telematicamente dalla parte che ne ha allegato il testo – si allega visura e contratto presente nel sistema informatico sono presenti contratti registrati presso l’ufficio di Imola*

Nessuno dei contratti citati riguarda l’unità distinta al Foglio 33, Particella 931, Subalterno

29.

Sulla base delle informazioni richieste all’Agenzia delle Entrate — Ufficio Territoriale di Imola

<sup>1</sup> Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**139/2023 R.G.E. promosso da**

**----- contro -----**

**(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da**

**----- contro -----)**

**27/39**

**Relazione di accertamento peritale**

**Lotto n. 5**

in data 15/07/2024, prot. 167471, ed ottenute in data 18/07/2024, prot. 171117, veniva riferito:

*In relazione all'istanza di richiesta contratti locazioni/comodati, si inviano in allegato copia atti anno 2022 serie 3 n. 2087-2089 e visura registrazione locazione già risolta. La richiesta si considera perfezionato con la consegna di questa pec.*

Tra tali atti, risulta un contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 15/03/2019 tra la società esecutata e il sig. -----, nato in ----- il --/--/----, CF -----, e registrato a Imola il 21/03/2019 al n. 1038 Serie 3T riferito all'unità in questione, oggetto di risoluzione in data 30/11/2020.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate — Ufficio Territoriale di Ravenna, Sportello di Lugo in data 24/06/2024, prot. 60750 e 23/07/2024, prot. 70453, ed ottenute in data 11/09/2024, prot. 85225, veniva riferito:

*In risposta alle Vs richieste del 24/06/2024 (prot. n. 60750) e del 23/07/2024 (prot. n. 70453) si trasmette in allegato:*

- *copia del contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Lugo in data 09/05/2013 n. 1296 serie 3 con durata dal 01/05/2013 al 30/04/2017 relativo all'immobile sito in Massa Lombarda (RA), via Roma n. 18, identificato catastalmente al foglio 33, particella 931 sub. 61, cat. A/3, rendita catastale euro 240,15; detto contratto da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risulta prorogato.*
- *copia del contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Lugo in data 16/10/2018 n. 1898 serie 3T con durata dal 15/10/2018 al 14/10/2022 relativo all'immobile sito in Massa Lombarda (RA), via Roma n. 18, identificato catastalmente al foglio 33, particella 931 sub. 61, cat. A/3, rendita catastale euro 240,15; detto contratto da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risulta prorogato.*
- *copia del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato a Ravenna in data 24/04/2023 n. 3025 serie 3T con durata dal 25/04/2023 al 25/04/2029 relativo all'unità immobiliare sita in Massa Lombarda (RA), via Roma n. 18, identificata catastalmente al foglio 33, particella 931, sub. 43, cat. C/2, rendita catastale euro 67,97 e al foglio 33, particella 931, sub. 45, cat. C/2, rendita catastale euro 67,97.*
- *copia del contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Ravenna in data 26/09/2023 n. 6409 serie 3T con durata dal 25/09/2023 al 24/09/2024 relativo all'immobile sito in Massa Lombarda (RA), via Roma n. 18, identificato catastalmente al foglio 33, particella*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

28/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

931 sub. 27, cat. A/3, rendita catastale euro 240,15.

Risultano, inoltre, contratti di comodato afferenti agli immobili oggetto della presente richiesta, registrati c/o l'Ufficio Territoriale di Imola al quale occorre rivolgere la richiesta per competenza.

Nessuno dei contratti citati riguarda l'unità distinta al Foglio 33, Particella 931, Subalterno 29.

Sulla base del sopralluogo svolto in data 11/07/2024 alla presenza del l.r. della società esecutata e del custode dott. Emilio Babini, veniva appreso quanto riportato nella relazione di primo accesso:

*Situazione dei beni*

[...]

*Interno 17 – Sub. 29*

*L'immobile era locato ma non mi sono mai state restituite le chiavi. Il sig. ----- non ha mai fatto azione di sfratto. Gli risulta che sconosciuti abbiano svuotato l'immobile. Nessuno è in casa. [...]*

Sulla base del sopralluogo svolto in data 11/07/2024 alla presenza del custode dott. Emilio Babini, veniva appreso quanto riportato nella relazione di secondo accesso:

*Interno 18 – Sub. 29*

*Dalle indagini esperite dal CTU e dal Custode è emersa l'esistenza di una risoluzione contrattuale relativa al codice fiscale ----- (il contratto non è stato reperito) mentre all'anagrafe risulta residente il sig. ----- cui è stata inviata raccomandata di questo accesso ma nessuno apre la porta. Il CTU ha rinvenuto presso Agenzia Entrate di Bologna contratto di locazione nei confronti di -----.* [...]

L'accesso è poi avvenuto in modo forzoso in data 16/09/2024 alla presenza del custode dott.

Emilio Babini, rilevando l'immobile sostanzialmente privo di mobilio.

Lo scrivente procedeva inoltre a interrogazione ai Servizi Demografici del Comune di Massa

Lombarda che riscontrava in data 18/07/2024, prot. 7198/2024, certificando che:

-----

*Nato il --/--/---- a ----- (-----)*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**139/2023 R.G.E. promosso da**

**----- contro -----**

**(a cui è rinviato il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da**

**----- contro -----)**

**29/39**

**Relazione di accertamento peritale**

**Lotto n. 5**

(C.F. -----)

Risulta iscritto/a nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE di questo Comune dal 06/11/2020

con indirizzo :

VIA ROMA n. 18 i. 18

MASSA LOMBARDA

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

**Delegato, si riterrà l'immobile libero al decreto di trasferimento.**

### **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. Tali oneri resteranno 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". Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 08/02/2007, prot. RA0020978 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C.:

- Comune di Massa Lombarda, Foglio 33, Particella 931, Sub. 31: B.C.N.C. ai sub. dal 19 al 30 (vano scale e pianerottolo)
- Comune di Massa Lombarda, Foglio 33, Particella 931, Sub. 40: B.C.N.C. ai sub. dal 17

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----

(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da

----- contro -----)

30/39

**Relazione di accertamento peritale**

**Lotto n. 5**

---

al 30 ed ai sub. 42-43-44-45-61 (corte, marciapiede, androne, disimpegno)

Le unità si inseriscano all'interno di un fabbricato costituito da più unità immobiliari condividenti la stessa particella censita al Catasto Terreni e comunque aventi parti comuni e/o in comproprietà ed è stata riferita dal l.r. della società esecutata la nomina di un amministratore condominiale nella persona della dott.ssa Erajla Palermino, a cui è stata inviata PEC in data 12/07/2024, senza tuttavia riscontri. Non risultano in loco specifiche targhe indicanti l'amministratore condominiale protempore. Non è pertanto possibile sapere se sussiste regolamento condominiale e/o se sussistono eventuali insoluti condominiali per l'unità oggetto di accertamento.

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 notarile pubblico di compravendita del 26/01/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 257893/15823, trascritto il 22/02/2001 ai nn. 2.934/1.908) veniva riportato:

*L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta accessori ad dai documenti catastali, unitamente ai diritti esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni attive, anche se non che lo riguardano e con trascritte, e passive le se servitù e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'Articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.*

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

31/39

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

La vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza di tutti i patti contenuti nel rogito Vincenzo Palmieri 19 ottobre 1998 registrato a Lugo il 3 novembre 1998 n. 882, trascritto il 12 novembre 1998 Art.10247, e che per quanto pertinenti ed attuali si vogliono come qui riportati parola per parola.

Le parti dichiarano inoltre atto è sottoposto a Piano che il bene oggetto del presente Particolareggiato di Iniziativa Privata come da atto di Convenzione Urbanistica a ministero del Notaio Vincenzo Palmieri 20 ottobre 1998, registrato a Lugo il 5 novembre 1998 n.736, trascritto il 17 novembre 1998 Art.10423.

Dichiara la parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti.

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

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

#### **QUESITO N. 11**

Come detto, sebbene le unità si inseriscano all'interno di un fabbricato costituito da più unità immobiliari condividenti la stessa particella censita al Catasto Terreni e comunque aventi parti comuni e/o in comproprietà ed è stata riferita dal l.r. della società eseguita la nomina di un amministratore condominiale nella persona della dott.ssa Erajla Palermino, a cui è stata inviata PEC in data 12/07/2024, senza tuttavia riscontri. Non risultano in loco specifiche targhe indicanti l'amministratore condominiale protempore.

Pertanto, non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali e/o riferite alle parti comuni se e in quanto sussistenti.

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

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.**

**139/2023 R.G.E. promosso da**

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

**32/39**

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

### **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. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 07/03/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024), ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata per compravendita del 26/01/2001, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 257.893/15.823, trascritto il 22/02/2001 ai nn. 2.934/1.908), il diritto della debitrice esecutata risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

### **ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ**

#### **QUESITO N. 12**

Dalle ispezioni svolte alla data del 13/06/2024 e del 30/11/2024 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.

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)**

**33/39**

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

---

**PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA****QUESITO N. 13**

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 16/09/2024) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

**SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI****QUESITO N. 14**

Si provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Allegato A).

**REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA****QUESITO N. 15**

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) viene allegata alla presente perizia.

**CONCLUSIONI**

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

---

<b>LOTTO 5</b> Abitazione di tipo economico	Valore dell'immobile in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Massa Lombarda (RA), via Roma n. 18, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA) al Foglio 33, Particella 931, Sub. 29	<b>€ 38.000,00</b>
--	---	--------------------

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da

----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da ----- contro -----)

34/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

Ravenna, 6 dicembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Stefano Silvi

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

35/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

### ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente (procedura 139/2023 R.G.E.)
2. Nota di trascrizione del pignoramento (procedura 139/2023 R.G.E.)
3. Certificazione notarile prodotta dal precedente (procedura 16/2024 R.G.E.)
4. Nota di trascrizione del pignoramento (procedura 16/2024 R.G.E.)
5. Visura camerale della società esecutata
6. Documentazione catastale del compendio
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie rispetto alla società esecutata
8. Documentazione anagrafica degli occupanti
9. Riscontri dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
  1. riscontro del 08/03/2024 dell'Ufficio Territoriale di Ravenna
  2. riscontro del 05/07/2024 dell'Ufficio Territoriale di Ravenna
  3. riscontro del 18/07/2024 dell'Ufficio Territoriale di Imola (e successiva integrazione)
  4. riscontro del 11/09/2024 dell'Ufficio Territoriale di Lugo
10. Lotti nn. 1 e 2 Titolo d'acquisto - atto di provenienza
11. Lotti nn. 1 e 2 Stralcio degli strumenti urbanistici
12. Lotti nn. 1 e 2 Documentazione amministrativa
13. Lotti nn. 1 e 2 Valori di riferimento

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

36/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5

14. Lotti nn. 1 e 2 Documentazione relativa alla ricostruzione delle comproprietà
15. Lotto n. 1 Documentazione catastale
16. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
17. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
18. Lotto n. 1 Allegato "A"
19. Lotto n. 2 Documentazione catastale
20. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
21. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
22. Lotto n. 2 Allegato "A"
23. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Titolo d'acquisto - atto di provenienza
24. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Stralcio degli strumenti urbanistici
25. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Documentazione amministrativa
26. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Valori di riferimento
27. Lotti nn. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 Richiesta documentazione condominiale
28. Lotto n. 3 Documentazione catastale
29. Lotto n. 3 Documentazione fotografica
30. Lotto n. 3 Documentazione planimetrica
31. Lotto n. 3 Allegato "A"
32. Lotto n. 4 Documentazione catastale

---

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)**

**37/39**

**Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5**

- 33. Lotto n. 4 Documentazione fotografica
- 34. Lotto n. 4 Documentazione planimetrica
- 35. Lotto n. 4 Allegato "A"
- 36. Lotto n. 5 Documentazione catastale
- 37. Lotto n. 5 Documentazione fotografica
- 38. Lotto n. 5 Documentazione planimetrica
- 39. Lotto n. 5 Allegato "A"
- 40. Lotto n. 6 Documentazione catastale
- 41. Lotto n. 6 Documentazione fotografica
- 42. Lotto n. 6 Documentazione planimetrica
- 43. Lotto n. 6 Allegato "A"
- 44. Lotto n. 7 Documentazione catastale
- 45. Lotto n. 7 Documentazione fotografica
- 46. Lotto n. 7 Documentazione planimetrica
- 47. Lotto n. 7 Allegato "A"
- 48. Lotto n. 8 Documentazione catastale
- 49. Lotto n. 8 Documentazione fotografica
- 50. Lotto n. 8 Documentazione planimetrica
- 51. Lotto n. 8 Allegato "A"

52. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c. (procedura 139/2023 R.G.E.)

53. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c. (procedura 16/2024 R.G.E.)

---

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
139/2023 R.G.E. promosso da  
----- contro -----  
(a cui è riniuto il procedimento di esecuzione  
immobiliare n. 16/2024 R.G.E. promosso da  
----- contro -----)

39/39

Relazione di accertamento peritale  
Lotto n. 5