
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. 7

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 -----)

1/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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 -----)

2/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

* * *

LOTTO N. 7

DEPOSITO/MAGAZZINO A PIANO TERRA 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. 45

* * *

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. **45**

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

Classamento: Rendita: **Euro 67,97**, Categoria **C/2**, Classe **3**, Consistenza **28 m²**

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 -----)

3/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

Foglio **33**, Particella **931**, Sub. **45**

Indirizzo: VIA ROMA n. 18 Piano T

Dati di superficie: Totale: **36 m²**

Risultano beni comuni alle predette unità:

- 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,
MARCIAPIEDE, 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**

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 -----)

4/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

(F029) (RA), Foglio 37, Particella 931

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO**, Superficie: **2.010 m²**

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente all'unità Sub. 45: B.C.N.C. (Sub. 40), ----- (Sub. 44), via Roma, B.C.N.C. (Sub. 64), 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un deposito/magazzino (con area cortilizia esclusiva) a piano terra 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 altre unità e vano scala comune (privo di ascensore) oltreché dalla strada

**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 -----)

5/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

attraverso l'area cortilizia esclusiva è costituita catastalmente: a piano terra da: deposito (in verità monolocale), bagno e corte esclusiva.

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

Superficie reale: deposito circa mq 35, area cortilizia circa mq 18. Superficie commerciale (come servizi di abitazione): mq 30.

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 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, 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 strumentale per natura e non appare pertanto soggetta ad IVA (salvo eventuali diverse opzioni del cedente); la cessione avviene in ogni caso oltre 5 anni dal termine dei lavori.

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 (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

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 -----)

8/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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 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

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 -----)

9/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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. 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

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 -----)

10/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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 RICAVO RESIDENZA CON 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 RICAVO 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.

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 -----)

11/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

15/2003/AUT/MA, per RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CON RICAVO 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 RICAVO RESIDENZA, AUMENTO DI CARICO URBANISTICO IN AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA 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)

- 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,

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 -----)

12/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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

- utilizzo difforme (quale monocale) della destinazione d'uso prevista progettualmente (ripostiglio/deposito con lavanderia)

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

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 -----)

13/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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:

- ripristino della destinazione d'uso progettuale (a cui peraltro è stata informata la stima svolta), osservando in ogni caso che il futuro acquirente potrà valutare di adottare quanto previsto dall'art. 22 ter del DPR 380/2001 (con eventuale pratica e pagamento dei corrispondenti oneri)

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 500,00, inerente per spese tecniche, verifiche, obblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché alle opere relative alle remissione in pristino della parti non autorizzate (in specifico lo smontaggio degli arredi non compatibili con la destinazione sopra citata).

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.

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 -----)

14/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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 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]

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 -----)

15/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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 (deposito/magazzino), 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. 45: prot. RA0173370 del 16/12/2005) 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 non segnalano difformità che, in ogni caso e qualora esistenti, 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

**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 -----)

16/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; non si segnalano 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 alle verifiche ipotecarie) al 06/03/2024, redatta su incarico del precedente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 16/2024, la proprietà 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

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 -----)

17/40

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 7

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:

[...]

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.*

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 -----)

18/40

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 7

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** ----- **(--)** **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.**

- **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

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 -----)

19/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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
 -----, 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 -----

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 -----, 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.

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:

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 -----)

20/40

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 7

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

- **Deposito/servizio di abitazione (piano terra, Sub. 45):** circa mq 34,91 di superficie, pari a mq 27,93 di superficie ragguagliata

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 -----)

21/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

- **Area cortilizia (piano terra, Sub. 45):** circa mq 17,66 di superficie, pari a mq 1,77 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 29,70 per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando il 80% della superficie (in quanto attualmente non idonea all'utilizzo abitativo) e il 10% della superficie dell'area cortilizia.

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:
 - 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

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 -----)

22/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

-
- 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 stima:

- abitazione € /mq 1.000,00

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 -----)

23/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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, 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 in specifico per il ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 500,00.

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.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la presenza di un contratto di locazione avente canone inferiore a quello ipotizzabile congruo (al netto di 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 -----)

24/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

considerazioni ex art. 2923 comma 3 CC, non di competenza dello scrivente) e con scadenza al 25/04/2029, stante l'indisponibilità dell'immobile, si opererà una detrazione non inferiore al 20% del valore precedentemente ottenuto.

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:

valore della porzione abitativa	mq	29,70	x €/mq	1.000	€ 29.700,00
valore delle autorimesse	mq	0,00	x €/mq	500	€ 0,00
sommano					€ 29.700,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				0,00%	€ 0,00
restano					€ 29.700,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 500,00
restano					€ 29.200,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				-20,00%	-€ 5.840,00
restano					€ 23.360,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 23.360,00

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 -----)

25/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

detrazione per eventuali spese condominiali insolute	0,00%	€ 0,00
restano		€ 23.360,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 3.504,00
restano		€ 19.856,00
valore dell'immobile da inserire nel bando¹		€ 20.000,00

**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

In particolare, il contratto di locazione del 24/04/2023, registrato il 24/04/2023 al n. 3025 serie 3T ineriva l’unità distinta al Foglio 33, Particella 931, Subalterno 43.

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

1 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 -----)

26/40

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 7

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, non risultano contratti inerenti l'unità distinta al Foglio 33, Particella 931, Subalterno 43.

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 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.

Tale riscontro confermava cioè quanto già indicato dall'Agenzia delle Entrate — Ufficio

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 -----)

27/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

Territoriale di Ravenna in data 24/06/2024, prot. 60750.

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 6 – Sub. 45

Locato ----- non in casa, non paga canoni.

[...]

Sulla base del sopralluogo svolto in data 07/08/2024 alla presenza del l.r. della società esecutata e del custode dott. Emilio Babini, veniva appreso quanto riportato nella relazione di secondo accesso:

[...]

Interno 6 – Sub. 45

Risulta contratto di locazione registrato al Sig. ----- . Il Custode lo ha informato telefonicamente dell'accesso odierno e ha inviato raccomandata.

Presente il sig. ----- che acconsente all'accesso.

[...]

Lo scrivente procedeva inoltre a interrogazione ai Servizi Demografici del Comune di Massa Lombarda che riscontrava in data 18/07/2024, prot. 7198/2024, riportando che:

Le comunico inoltre che all'indirizzo di Via Roma n. 18 int. 4 e int. 6 risultano non essere occupati da nessun residente.

Il contratto di locazione registrato al n. 3025 serie 3T in data 24/04/2023, risulta sottoscritto in data 24/04/2023 tra la società esecutata e il sig. -----, nato a Lugo (RA) il --/--/----, CF -----, con durata dal 25/04/2023 al 25/04/2029. Tale contratto risulta registrato **antecedentemente** alla trascrizione del pignoramento (in data 05/03/2024)

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 -----)

28/40

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 7

e riporta le seguenti condizioni:

Le parti convengono e stipulano:

*_ 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: che accetta, per sé e i suoi aventi causa, una porzione di unità immobiliare posta in Massa Lombarda (RA) via Roma n° 18 **int. 4 F. 33 mappale 931 sub. 43 cat. C/2 cl. 3 cons. mq. 28 sup cat. 35 mq. rendita 67,97 . et. int. 6 F. 33 mappale 931 sub. 45 cat. C/2 cl. 3 cons. mq. 28 sup cat. 35 mq. rendita 67,97***

_2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 25/04/2023 con scadenza al 25/04/2029, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza.

3 - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE: la immissione nel possesso del citato locale è fatta in data odierna con la consegna di n. _2_ chiavi.

4 - CANONE: il canone di locazione annuo complessivo € 1.200,00 (Milleduecento) è pattuito in € 100,00 (CENTO) da pagarsi mensilmente in contanti o bonifico bancario, entro il giorno 16 di ogni mese, presso il domicilio del locatore.

5 - ADEGUAMENTO ISTAT: il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

*6 - USO: l'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale (artigianale o industriale) e precisamente per: **cantina deposito C/2** .*

7 - DIVIETI: è vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

Si evidenzia che il contratto in questione inerisce le unità oggetto dei lotti 6 e 7 della presente procedura.

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Custode Giudiziario/Professionista Delegato, il contratto registrato al n. 3025 serie 3T in data 24/04/2023 risulta registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà l'immobile occupato con titolo sino al 25/04/2029.

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

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 -----)

29/40

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 7

2024, per il Comune di Massa Lombarda, fascia Centrale, zona Centro abitato del capoluogo e Fruges, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i valori unitari dei canoni locativi:

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

€/mq/mese 4,50/6,40

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

€/mq/mese 3,00/4,00

- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (ottobre 2024), Comune di Massa Lombarda, zona Centro abitato del capoluogo e Fruges, riportante i valori unitari dei canoni locativi:

- delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max):

€/mq/mese 3,44/5,61

- delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max):

€/mq/mese 2,85/4,69

- delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max):

€/mq/mese 2,32/2,90

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

- abitazione² €/mq/mese 4,25

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile/annuo di mercato ipotizzabile.

² La superficie è stata ragguagliata in quanto considerata come "servizi di abitazione"

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 -----)

30/40

Relazione di accertamento peritale

Lotto n. 7

valore dell'abitazione	mq 29,70	x €/mq/mese	4,25	€ 126,23
sommano				€ 126,23
canone locativo mensile ipotizzabile per l'immobile³				€ 130,00
canone locativo annuale ipotizzabile per l'immobile				€ 1.560,00

Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione (che riguarda le unità oggetto dei lotti nn. 6 e 7 e non solo quella oggetto del presente lotto) sopra citato sia considerevolmente inferiore rispetto ai riferimenti di mercato.

In specifico, un canone annuo congruo complessivo rispetto alle unità oggetto del contratto di locazione può dirsi pari a € 3.000,00 (somma delle valutazioni dei contratti di locazione dei lotti nn. 6 e 7) il contratto di locazione citato ha un canone di locazione annuo di circa € 1.200,00, corrispondente dunque a circa al 40% di un canone congruo.

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.

3 Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

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 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,

**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 -----)**

32/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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.

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 esecutata la nomina di un amministratore condominiale nella persona della dott.ssa Erajla Palermino, 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 -----)

33/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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 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.

**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 -----)

34/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 07/08/2024) 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.

**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 -----)

35/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

CONCLUSIONI

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

LOTTO 7 Deposito/magazzino	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. 45	€ 20.000,00
--------------------------------------	---	-------------

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 -----)

36/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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 -----)

37/40

Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7

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 -----)**

38/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

- 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"

**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 -----)**

39/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**

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 -----)**

40/40

**Relazione di accertamento peritale
Lotto n. 7**