

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. PAOLO GILOTTA**

* * *

n. 135/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 18/09/2024

XXXXXXXXXXXXXX

Ore: 10,30

contro

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

* * *

Con comunicazione in data 01 MARZO 2024, lo scrivente Geom. Christian Gorini con studio in Lavezzola (RA) Piazza Tiziano n° 7, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 07 MARZO 2024, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

* * *

N° 2 LOTTI DI VENDITA

* * *

LOTTO N° 1

(da pagina 1 a pagina 27 – allegati lotto 1 da n. 1 a n. 8 - allegati comuni da A a E).

**Proprietà esclusiva di appartamento con cantina ed autorimessa
pertinenziali in Ravenna (RA), via Benedetto Castelli n° 31.**



RISPOSTA AL QUESITO

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia*



stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 13/10/1998 all'art. 9242, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/12/2023 all'art. 17954.

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

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

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva depositata indica solo i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate, tuttavia corrispondono ai dati catastali storici (estratto di mappa in allegato comune A, visure catastali storiche in allegato 1).

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

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



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

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

Il creditore procedente ha depositato il certificato di residenza dell'esecutata: si è proceduto all'immediata acquisizione dei certificati di stato civile e, nel modulo di controllo della documentazione, sarà precisato lo stato civile dell'esecutata come risultante dagli stessi.

E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Ravenna, ove si evince che l'esecutata ha ottenuto il divorzio con sentenza del Tribunale di Ravenna in data 29/07/2009, con decorrenza dal 04/08/2009 (estratti in allegato 2).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 22/12/2023 all'art. 17954, è stata pignorata la proprietà esclusiva dei



seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio

126 mapp. 327:

o sub 55 - in sito corrisponde ad una porzione di edificio abitativo, più precisamente un appartamento che si sviluppa interamente al piano terra/rialzato a cui si accede direttamente da via Castelli, oltre ad una cantina pertinenziale al piano primo sottostrada a cui si accede tramite vano scala comune da via Castelli;

o sub 21 - in sito corrisponde ad una porzione di edificio abitativo, più precisamente un'autorimessa pertinenziale che si sviluppa al piano primo sottostrada, a cui si accede tramite rampa carrabile da via Castelli/via Keplero,

il tutto come raffigurato nell'allegato elaborato planimetrico ed elenco subalterni (in allegato comune B).

Confina con la via Benedetto Castelli, parti comuni, ragioni xxxxxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si presumono individuati dalle recinzioni e dai muri di divisione tra le unità immobiliari, salvi altri.

L'esecuzione coinvolge beni di cui si propone la vendita in due lotti, senza la necessità di frazionamenti o accatastamenti.

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se*



possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA

essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Il complesso in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione è situato a Ravenna (RA) in via B. Castelli n. 31, all'estremità sud-est della città in zona di cintura/semicentrale.

In generale, è costituito da una costruzione a pianta pressochè rettangolare con affaccio su via B. Castelli, composta da sedici appartamenti al piano terra/rialzato (di cui due oggetto dell'esecuzione), sedici appartamenti al piano primo e quattro appartamenti al piano secondo, oltre ad un piano unico interrato dove sono ubicate le cantine e le autorimesse (di cui due oggetto dell'esecuzione).

L'appartamento al piano terra/rialzato è costituito da un soggiorno di circa 16,72 mq, una cucina in nicchia di circa 4,70 mq, un balcone di circa 3,80 mq, un servizio igienico di circa 6,00 mq, un disimpegno di circa 2,35 mq, una camera da letto di circa 10,54 mq, un portico di circa 11,21 mq, una camera da letto matrimoniale di circa 15,30 mq, una loggia di circa 7,18 mq. Al piano interrato, accessibile dal vano scale condominiale e dalla rampa carrabile, una cantina di circa 1,88 mq ed un garage di circa 12,07 mq, il tutto per una superficie calpestabile complessiva di circa 91,75 mq S.E.&O. All'esterno, conclude l'area cortiliva esclusiva di circa 13,54 mq.

L'epoca di costruzione risale all'anno 1999. La tipologia costruttiva è la tipica a telaio in c.l.s. armato con tamponamenti in parte di muratura di laterizio a vista ed in parte intonacata e tinteggiata, tetto piano e solai in latero-cemento, infissi a vetro camera e scuroni in legno, tapparelle in



PVC. L'area cortiliva esclusiva risulta in parte a verde ed in parte pavimentata.

Il grado di finitura dei locali, dell'impiantistica ed in generale sono normali, condizionati dal normale stato d'uso e dall'età del fabbricato.

Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, attraverso ditte specializzate, ad eventuali interventi manutentivi e di controllo ove necessario.

Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito n. 9.

Grado di finitura dei locali:

- Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti ceramici nella cucina e nei servizi igienici;
- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti: parquet nelle camere da letto, ceramici nei restanti locali. Battuto di c.l.s. nella cantina e nel garage;
- Finestre, portefinestre: infissi in legno vetrocamera in generale. I sistemi oscuranti sono costituiti in parte da scuroni in legno ed in parte da tapparelle in PVC. Inferriate nelle portefinestre;
- Porte interne: di legno tamburate/impiallacciate. Basculante metallica nel garage, porta tagliafuoco nella cantina;
- Servizio igienico: dotato di doccia e sanitari, attacco lavatrice;
- Impianto elettrico: sottotraccia, presente la dichiarazione di conformità dell'epoca, dotazione normale;



- Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in acciaio e termoarredo, presente la dichiarazione di conformità dell'epoca;
- Impianto di raffrescamento: non presente;
- Recinzioni: parti in rete metallica su muretto, parti in barriera metallica su muretto;
- Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;
- Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che il bene pignorato rientra nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutata persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta catastale, comunque con un minimo di € 1.000.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Le costruzioni sono iniziate successivamente al 2 settembre 1967.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi



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

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in allegato comune C), richiesti il

16/03/2024 al SUE del Comune di Ravenna, è emersa la seguente storia urbanistica:

- all'origine, costruito con Concessione n. 1733 data 09 dicembre 1996 pratica P.G. 9311/96;
- segue Concessione in variante n. 621 data 12 maggio 1998 pratica P.G. 51589/97;
- segue DIA per recinzioni prot. 34262 del 14/08/1998;
- segue Concessione in variante n. 899 data 07 giugno 1999 pratica P.G. 34264/98;
- conclude richiesta del certificato di abitabilità prot. 32048 del 10/08/1999. L'abitabilità totale si è formata per silenzio-assenso in data 05/11/1999.



Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in allegato 3): dalle verifiche condotte in sito, sono emerse lievi irregolarità che l'attuale normativa disciplinante il campo edilizio classifica come tolleranze costruttive, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il S.U.E. di Ravenna.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio residenziale con area cortiliva inferiore a 5.000 mq.

L'appartamento in oggetto, in riferimento al RUE 2 vigente, ricade nella componente di zona *"Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU4 - Tessuto a morfotipologia autonoma"* normato dall'art. Art. VIII.6.8, nella componente perimetrale *"Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati"* normata dall'art. Art. III.1.3, nella componente perimetrale *"Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna"* normata dall'art. Art. IV.1.4 c2, nella componente perimetrale *"Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b"* normata dall'art. IV.1.13, salvi altri e fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario



attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per

l'Edilizia del Comune di Ravenna.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 22/12/2023 all'art. 17954, è stata pignorata la proprietà esclusiva dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, via Benedetto Castelli, piano S1-1, Zona Censuaria 3, Foglio 126, mapp. 327 sub 55, cat. A/3 di classe 2, consistenza vani 4,5, R.c. Euro 371,85 (abitazione di tipo economico);

- Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, via Benedetto Castelli, piano S1, Zona Censuaria 3, Foglio 126, mapp. 327 sub 21, cat. C/6 di classe 3, consistenza mq 12, R.c. Euro 47,10 (autorimessa).

Al Catasto Terreni stesso foglio sezione Ravenna, particella 327, Ente Urbano di mq 2.717 (vedi allegato comune D).

Il bene è intestato a:



o xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprieta' 1/1.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i dati catastali del bene come identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutata è la attuale proprietaria del bene.

Sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità immobiliari (in allegato 4) e possono ritenersi conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (circolare n. 2/2010 dell'ex Agenzia Territorio, art. 3e).

In visura catastale non risulta il numero civico, l'indirizzo completo corretto è via Benedetto Castelli n. 31: tale anomalia è comunque rettificabile attraverso il servizio online "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate, oppure tramite istanza "MUI" presso l'ex Agenzia del Territorio di Ravenna.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria delle unità immobiliari in oggetto per la proprietà esclusiva, in forza dei



seguenti atti di provenienza:

o Compravendita da xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx in data 06/10/1998, atto rep. 85231/14368 a rogito notaio xxxxxxxxxxxx in Ravenna, trascritto a Ravenna il 13/10/1998 all'art. 9242;

o Sentenza di cessazione effetti civili del matrimonio n. 508/09 emessa dal Tribunale di Ravenna in data 14/07/2009, trascritta a Ravenna il 08/09/2009 all'art 10105.

L'immobile non è divisibile e comunque è stata pignorata l'intera piena proprietà.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (22/12/2023), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione inerenti al bene immobile oggetto di pignoramento (provenienza in allegato 5).

Provenienza:

o l'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutata per la ragione di 1/3 per acquisto fattone dalla xxxxxxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxxxxxx in Ravenna del 06/10/1998 rep. 85231/14368, trascritto a Ravenna il 13/10/1998



all'art. 9242: "..... Articolo 2) *La vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti, dell'immobile sud descritto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nulla escluso od eccettuato; e segnatamente con i doveri nascenti dalla comproprietà delle predetti parti di uso comune o condominiali, nonché con i seguenti*

PATTI SPECIALI:

1) *L'accesso pedonale alle autorimesse potrà avvenire anche attraverso il vano scale in comproprietà tra gli appartamenti al piano attico come detto in premessa (sub.77) e precisamente attraverso la parte di esso che risulta indicativamente evidenziata in velatura gialla nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub. B.*

Farà carico pertanto ai proprietari delle dette autorimesse e cantine la partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria come risulta anche dal regolamento di condominio.

Si intende a tal proposito costituita a carico del detto subalterno ed a favore delle autorimesse e delle cantine la necessaria e conseguente perpetua servitù.

2) *Si precisa che la servitù a favore della xxxxxxxxx trascritta a Ravenna il 3 dicembre 1966, vol. 2567, art. 7693, non grava sulla particella n. 327 del N.C.T. che oggi interessa.";*



o per i restanti 2/3 di proprietà, diventandone pertanto proprietaria per l'intero, quanto sopra è pervenuto all'esecutata in virtù di Sentenza di cessazione effetti civili del matrimonio n. 508/09 emessa dal Tribunale di Ravenna in data 14/07/2009, trascritta a Ravenna il 08/09/2009 all'art 10105.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 15/03/2024, vista la certificazione notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

o *ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2009 - Registro Particolare 1507 Registro Generale 7571 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 42098/11645 del 15/04/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.*

Esaminata la nota di iscrizione si evidenzia che, diversamente da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva agli atti, il terzo datore di ipoteca è xxxxxxxxxxxx e NON xxxxxxxxxxxx (vedasi allegato 5A);

o *ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2020 - Registro Particolare 528 Registro Generale 3361 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 200/2020 del 19/02/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;*

o *TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2023 - Registro Particolare 17954 Registro Generale 24538 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL*



TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3258 del 06/12/2023 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al netto delle murature perimetrali (SIL - superficie interna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o Superficie principale:

Mq 58,01 x 100% = mq. 58,01

o Loggia, portico, balcone:

Mq 22,19 x 30% = mq. 6,66

o Corte esclusiva:

Mq 13,54 x 15% = mq. 2,03

o Autorimessa:

Mq 12,07 x 50% = mq. 6,04

o Cantina:

Mq 1,88 x 30% = mq. 0,56

sommano in totale mq. 73,30



Il bene da porre in vendita è costituito da un appartamento al piano terra/rialzato con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano interrato.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in allegato 6); attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto per quanto concerne ubicazione, tipologia edilizia e consistenza superficiaria, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale allegata al suddetto atto di compravendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, scaturisce una valutazione unitaria di 2.529,44 €/mq.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq 73,30 x €/mq 2.529,44 = € 185.400 arrotondati.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

o Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 0,00

o Stato d'uso e manutenzione = € 0,00

o Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

o Spese condominiali insolute: € 0,00

sommano in totale € 0,00

pertanto € 185.400 - € 0,00 = € 185.400.



Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede

alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene

venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15%

sul valore finale, pertanto € 185.400 - 15% = € 157.590,00 **riferiti al**

bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 157.500,00.

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,

per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al

relativo frazionamento catastale;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge

beni di cui si propone la vendita in due lotti, senza la necessità di

frazionamenti o accatastamenti.

Valore e superficie del lotto n. 1 in risposta al quesito n. 9).

Confini del lotto n. 1 in risposta al quesito n. 1), NON necessita

frazionamento catastale.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento

all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli

immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo

alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del

contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del

canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso

negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli

o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine



edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e

se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la

sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito

non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di

Ravenna, NON risultano contratti registrati.

Dalle informazioni assunte, l'esecutata risiede nell'immobile sottoposto

ad esecuzione (vedasi allegato 2).

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che

resteranno a carico dell'acquirente (tratti in parte dalla risposta al

quesito n. 8):

○ *TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/1998 - Registro Particolare*

9242 Registro Generale 13638 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx

Repertorio 85231/14368 del 06/10/1998 - ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA: "..... - che si intendono costituite tutte le servitu'

ai fini urbanistici e della distribuzione della relativa volumetria

conseguenti alle concessioni rilasciate, nonche' tutte le servitu'

nascenti dallo stato dei luoghi, ed ivi comprese quelle di veduta,

sporto, aria, luce, stillicidio e di attraversamento con le canalizzazioni

di qualsiasi genere e nascenti dallo stato di fatto dei luoghi; -



che, con le ulteriori precisazioni di cui appresso, tutte le porzioni costituenti il complesso medesimo, fatta eccezione per quelle costituenti il piano attico, avranno accesso indipendente nonche' una parte di area scoperta in proprieta'. A tal proposito si e' precisato che gli appartamenti al piano attico avranno diritto di comproprietà sul vano scale individuato col sub.77, e sul ripostiglio individuato col sub. 18, salvo i diritti di cui ai successivi patti speciali; Alla porzione immobiliare compravenduta spetta una porzione di area scoperta in proprieta'; il tutto come meglio individuato coi nn. 55 (appartamento - cantina e corte) e 21 (garage) nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub.b. Nella vendita sono stati ricompresi proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente atto, e secondo quanto risulta dalle premesse e dall'elaborato come sopra richiamato ed allegato in copia al presente atto. La vendita e' stata altresì fatta con i seguenti patti speciali: 1) l'accesso pedonale alle autorimesse potra' avvenire anche attraverso il vano scale in comproprietà tra gli appartamenti al piano attico come detto in premessa (sub.77) e precisamente attraverso la parte di esso che risulta indicativamente evidenziata in velatura gialla nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub. b. Fara' carico pertanto ai proprietari delle dette autorimesse e cantine la partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria come risulta anche dal regolamento di condominio. Si intende a tal proposito costituita a carico del detto subalterno ed a favore delle autorimesse e delle



cantine la necessaria e conseguente perpetua servitu'. 2) Si e'

precisato che la servitu' a favore della xxxxxxxxx trascritta a

Ravenna il 3 dicembre 1966, vol. 2567, art. 7693, non grava sulla

particella n. 327 che oggi interessa.".

Le servitù sopradescritte si possono ritenere comunque elementi ormai

intrinseci al bene e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso

trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla

stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né

vincoli trascritti di carattere storico - artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono

esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla Tavola dei vincoli -

Schede vincoli RUE 10 (visualizzabili anche dal sito web del comune di

Ravenna *Ravenna Urban Planning*) il bene in oggetto ricade

nell'elaborato di RUE 10.4 "Zona di rischio per l'effetto dinamico del

crollò arginale"; nell'elaborato di RUE 10.3.3 "Aree non idonee alla

localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani,

speciali e speciali pericolosi"; nell'elaborato di RUE 10.4 "Aree di

potenziale allagamento"; nell'elaborato di RUE 10.4.1 "tirante idrico di

riferimento fino a 50 cm", salvi altri e fermo restando ogni ulteriore

approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario

attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per

l'Edilizia del Comune di Ravenna.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene

pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da



tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto della debitrice

sul bene pignorato è di proprietà.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene pignorato

sia gravato da uso civico, sulla scorta della provenienza acquisita e vista

anche la Tavola dei Vincoli RUE 10.1, sono esclusi usi civici.

Dall'esame dei rendiconti forniti dall'Amministratore, relativamente alle

spese condominiali delle u.i. in oggetto, facenti parte del "Condominio

xxxxxxxxxx", è emerso quanto segue (bilanci in allegato 7): al

29/03/2024, la situazione economica della gestione ordinaria dal

02/09/2023 al 01/09/2024 ammonta ad € 428,05, mentre la situazione

economica della gestione ordinaria dal 02/09/2022 al 01/09/2023

ammonta ad € 640,41.

In merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate,

L'Amministratore ha riferito che i lavori di rifacimento del tetto, deliberati

nell'anno 2023, sono in fase di ultimazione (esercizio straordinario

sempre in allegato 7): la situazione economica della gestione

straordinaria dal 01/07/2023 al 31/12/2023 ammonta ad € 2.834,81.

Alla data del 29/03/2024, non risultano spese condominiali non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene che

resteranno a carico dell'acquirente: si rimanda alle disposizioni del

regolamento condominiale (in allegato comune E) ed a quanto previsto

nel suddetto atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx in Ravenna

del 06/10/1998 rep. 85231/14368, trascritto a Ravenna il 13/10/1998

all'art. 9242.



Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto

Ill.mo Tribunale, alla data del 26/03/2024 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 18/06/2024, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità relative al bene pignorato.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di Ravenna e del Comune di Ravenna, senza produrre risultati.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 6), sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità immobiliari (in allegato 4).

L'appartamento è stato anche raffigurato nell'elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto (in allegato 3) e nella documentazione fotografica (in allegato 8).

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di



vendita immobiliare.

Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO

RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")

dove il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in

considerazione, specificando:

- FORMAZIONE DEL LOTTO;
- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- CONFINI;
- PROPRIETA';
- PERTINENZA;
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';
- ONERI CONDOMINIALI;
- PROVENIENZA DEL BENE;
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI;
- REGIME FISCALE;
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- PREZZO DI STIMA.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),

ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di



ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c., con la precisazione dello stato civile dell'esecutata come richiesto nei controlli preliminari, e il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, entrambi in formato word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 18/09/2024 ,ore 10:30 , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.



Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata inviata ai creditori procedenti o intervenuti a mezzo PEC, alla debitrice a mezzo Raccomandata AR nel rispetto del termine indicato.

Nel rispetto del termine già indicato, sarà altresì depositata la ricevuta attestante l'avvenuto invio di copia della perizia completa degli allegati ai suddetti soggetti.

* * *

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati: allegati lotto 1 ed allegati comuni.

Allegati lotto 1:

- ✓ Allegato 1 - visure C.F.;
- ✓ Allegato 2 - stato civile;
- ✓ Allegato 3 - rilievi dello stato di fatto;
- ✓ Allegato 4 - planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;
- ✓ Allegato 5 - titoli di provenienza;
- ✓ Allegato 6 - rapporto di valutazione MCA;
- ✓ Allegato 7 - spese condominiali;
- ✓ Allegato 8 - documentazione fotografica.

Allegati comuni:

- ✓ Allegato comune A - estratto di mappa C.T. in scala 1:2.000;
- ✓ Allegato comune B - elaborato planimetrico ed elenco subalterni agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;
- ✓ Allegato comune C - storia urbanistica, abitabilità;



✓ Allegato comune D - visura C.T.;

✓ Allegato comune E - regolamento condominiale.

Lavezzola 25/06/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

segue lotto n° 2

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



LOTTO N° 2

(da pagina 28 a pagina 53 – allegati lotto 2 da n. 1 a n. 9 - allegati

comuni da A a E).

**Proprietà esclusiva di appartamento con cantina ed autorimessa
pertinenziali in Ravenna (RA), via Benedetto Castelli n° 25.**

* * *

RISPOSTA AL QUESITO

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno*



venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun

soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il

periodo considerato.

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 06/10/1998 all'art. 8998, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/12/2023 all'art. 17954.

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

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

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva depositata indica solo i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate, tuttavia corrispondono ai dati catastali storici (estratto di mappa in allegato



comune A, visure catastali storiche in allegato 1).

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

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

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

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di residenza dell'esecutato: si è proceduto all'immediata acquisizione dei certificati di stato civile e, nel modulo di controllo della documentazione, sarà precisato lo stato civile dell'esecutato come risultante dagli stessi.

E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Ravenna, ove si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio il xxxxxxxx a xxxxxxxx in regime di separazione dei beni (estratti in allegato 2).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi



confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla

realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

22/12/2023 all'art. 17954, è stata pignorata la proprietà esclusiva dei

seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, al Foglio

126 mapp. 327:

o sub 57 - in sito corrisponde ad una porzione di edificio abitativo, più precisamente un appartamento che si sviluppa interamente al piano

terra/rialzato a cui si accede direttamente da via Castelli, oltre ad

una cantina pertinenziale al piano primo sottostrada a cui si accede

tramite vano scala comune da via Castelli;

o sub 20 - in sito corrisponde ad una porzione di edificio abitativo, più precisamente un'autorimessa pertinenziale che si sviluppa al piano

primo sottostrada, a cui si accede tramite rampa carrabile da via

Castelli/via Keplero,

il tutto come raffigurato nell'allegato elaborato planimetrico ed elenco

subalterni (in allegato comune B).

Confina con la via Benedetto Castelli, parti comuni, ragioni

xxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si presumono

individuati dalle recinzioni e dai muri di divisione tra le unità immobiliari,

salvi altri.



L'esecuzione coinvolge beni di cui si propone la vendita in due

lotti, senza la necessità di frazionamenti o accatastamenti.

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Il complesso in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione è situato a Ravenna (RA) in via B. Castelli n. 25, all'estremità sud-est della città in zona di cintura/semicentrale.

In generale, è costituito da una costruzione a pianta pressochè rettangolare con affaccio su via B. Castelli, composta da sedici appartamenti al piano terra/rialzato (di cui due oggetto dell'esecuzione), sedici appartamenti al piano primo e quattro appartamenti al piano secondo, oltre ad un piano unico interrato dove sono ubicate le cantine e le autorimesse (di cui due oggetto dell'esecuzione).

L'appartamento al piano terra/rialzato è costituito da un soggiorno di circa 16,80 mq, una cucina in nicchia di circa 4,33 mq, un balcone di circa 3,59 mq, un servizio igienico di circa 4,91 mq, un disimpegno di circa 5,19 mq, un balcone di circa 5,93 mq, una camera da letto matrimoniale di circa 14,07 mq, un ripostiglio di circa 5,27 mq. Al piano interrato, accessibile dal vano scale condominiale e dalla rampa carrabile, una cantina di circa 1,88 mq ed un garage di circa 12,06 mq, il tutto per una superficie calpestabile complessiva di circa 74,03 mq S.E.&O. All'esterno, conclude l'area cortiliva esclusiva di circa 3,18 mq.



L'epoca di costruzione risale all'anno 1999. La tipologia costruttiva è la

tipica a telaio in c.l.s. armato con tamponamenti in parte di muratura di

laterizio a vista ed in parte intonacata e tinteggiata, tetto piano e solai in

latero-cemento, infissi a vetro camera e scuroni in legno, tapparelle in

PVC. L'area cortiliva esclusiva risulta pavimentata.

Il grado di finitura dei locali, dell'impiantistica ed in generale sono

normali, condizionati dal normale stato d'uso e dall'età del fabbricato.

Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà

provvedere, attraverso ditte specializzate, ad eventuali interventi

manutentivi e di controllo ove necessario.

Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito

n. 9.

Grado di finitura dei locali:

- Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti ceramici nella cucina e nei servizi igienici;
- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti: parquet nella camera da letto e nel ripostiglio, ceramici nei restanti locali. Battuto di c.l.s. nella cantina e nel garage;
- Finestre, portefinestre: infissi in legno vetrocamera in generale. I sistemi oscuranti sono costituiti in parte da scuroni in legno ed in parte da tapparelle in PVC. Inferriate nelle portefinestre;
- Porte interne: di legno tamburate/impiallacciate. Basculante metallica nel garage, porta tagliafuoco nella cantina;



- Servizio igienico: dotato di doccia e sanitari, attacco lavatrice, munito di aspirazione forzata;
- Impianto elettrico: sottotraccia, presente la dichiarazione di conformità dell'epoca, dotazione normale;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in acciaio e termoarredo, presente la dichiarazione di conformità dell'epoca;
- Impianto di raffrescamento: non presente;
- Recinzioni: barriera metallica su muretto;
- Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;
- Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che il bene pignorato rientra nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutato persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta catastale, comunque con un minimo di € 1.000.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Le costruzioni sono iniziate successivamente al 2 settembre 1967.



4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in allegato comune C), richiesti il 16/03/2024 al SUE del Comune di Ravenna, è emersa la seguente storia urbanistica:

- all'origine, costruito con Concessione n. 1733 data 09 dicembre 1996 pratica P.G. 9311/96;
- segue Concessione in variante n. 621 data 12 maggio 1998 pratica P.G. 51589/97;
- segue DIA per recinzioni prot. 34262 del 14/08/1998;
- segue Concessione in variante n. 899 data 07 giugno 1999 pratica P.G. 34264/98;



o conclude richiesta del certificato di abitabilità prot. 32048 del 10/08/1999. L'abitabilità totale si è formata per silenzio-assenso in data 05/11/1999.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in allegato 3): dalle verifiche condotte in sito, sono emerse lievi irregolarità che l'attuale normativa disciplinante il campo edilizio classifica come tolleranze costruttive, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il S.U.E. di Ravenna.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio residenziale con area cortiliva inferiore a 5.000 mq.

L'appartamento in oggetto, in riferimento al RUE 2 vigente, ricade nella componente di zona *"Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU4 - Tessuto a morfotipologia autonoma"* normato dall'art. Art. VIII.6.8, nella componente perimetrale *"Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati"* normata dall'art. Art. III.1.3, nella componente perimetrale *"Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna"* normata dall'art. Art. IV.1.4 c2, nella componente perimetrale *"Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b"*



normata dall'art. IV.1.13, salvi altri e fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 22/12/2023 all'art. 17954, è stata pignorata la proprietà esclusiva dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, via Benedetto Castelli, piano S1-1, Zona Censuaria 3, Foglio 126, mapp. 327 sub 57, cat. A/3 di classe 2, consistenza vani 4, R.c. Euro 330,53 (abitazione di tipo economico);
- Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, via Benedetto Castelli, piano S1, Zona Censuaria 3, Foglio 126, mapp. 327 sub 20, cat. C/6 di classe 3, consistenza mq 12, R.c. Euro 47,10 (autorimessa).



Al Catasto Terreni stesso foglio sezione Ravenna, particella 327, Ente

Urbano di mq 2.717 (vedi allegato comune D).

Il bene è intestato a:

- o xxxxxxxxxxxxxxxx, Proprieta' 1000/1000.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i

dati catastali del bene come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutato è

l'attuale proprietario del bene.

Sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità

immobiliari (in allegato 4) e possono ritenersi conformi allo stato di fatto

sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (circolare n.

2/2010 dell'ex Agenzia Territorio, art. 3e).

In visura catastale non risulta il numero civico, l'indirizzo

completo corretto è via Benedetto Castelli n. 25: tale anomalia è

comunque rettificabile attraverso il servizio online "Contact Center"

dell'Agenzia delle Entrate, oppure tramite istanza "MUI" presso l'ex

Agenzia del Territorio di Ravenna.

Si evidenzia inoltre un errore grafico nell'elaborato planimetrico

(vedi indicazione anche nell'allegato comune B): il corsello pedonale di

accesso alla u.i./area cortiliva esclusiva - balcone, è stato erroneamente

indicato come sub 56, in realtà è il sub 57 come correttamente

rappresentato nella planimetria catastale. Tale anomalia è comunque

rettificabile attraverso la presentazione di pratica "Docfa" all'ex Agenzia



del Territorio di Ravenna, il cui costo orientativo ammonta circa ad € 300,00 che sarà detratto nella valutazione finale dell'immobile.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria delle unità immobiliari in oggetto per la proprietà esclusiva, in forza del seguente atto di provenienza:

o Compravendita da xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx in data 01/10/1998, atto rep. 85176/14354 a rogito notaio xxxxxxxxxx, trascritto a Ravenna il 06/10/1998 all'art. 8998.

L'immobile non è divisibile e comunque è stata pignorata l'intera piena proprietà.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (22/12/2023), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione inerenti al bene immobile oggetto di pignoramento (provenienza in allegato 5).

Provenienza:

- o l'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone dalla xxxxxxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxxxxxx del 01/10/1998 rep. 85176/14354, trascritto a Ravenna il 06/10/1998 all'art. 8998: ".....
Articolo 2) La vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti, dell'immobile sud descritto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nulla escluso od eccettuato; e segnatamente con i doveri nascenti dalla comproprietà delle predetti parti di uso comune o condominiali, nonché con i seguenti

PATTI SPECIALI:

- 1) *L'accesso pedonale alle autorimesse potrà avvenire anche attraverso il vano scale in comproprietà tra gli appartamenti al piano attico come detto in premessa (sub.77) e precisamente attraverso la parte di esso che risulta indicativamente evidenziata in velatura gialla nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub. B.*



Farà carico pertanto ai proprietari delle dette autorimesse e cantine la partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria come risulta anche dal regolamento di condominio. Si intende a tal proposito costituita a carico del detto subalterno ed a favore delle autorimesse e delle cantine la necessaria e conseguente perpetua servitù.

2) Si precisa che la servitù a favore della xxxxxxxx trascritta a Ravenna il 3 dicembre 1966, vol. 2567, art. 7693, non grava sulla particella n. 327 del N.C.T. che oggi interessa.”.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 19/06/2024, vista la certificazione notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

○ *ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2020 - Registro Particolare 528 Registro Generale 3361 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 200/2020 del 19/02/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;*

○ *TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2023 - Registro Particolare 17954 Registro Generale 24538 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3258 del 06/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie



dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al netto delle murature perimetrali (SIL - superficie interna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o Superficie principale:

Mq 52,81 x 100% = mq. 52,81

o Balconi:

Mq 9,52 x 30% = mq. 2,86

o Corte esclusiva:

Mq 3,18 x 15% = mq. 0,48

o Autorimessa:

Mq 12,06 x 50% = mq. 6,03

o Cantina:

Mq 1,88 x 30% = mq. 0,56

sommano in totale mq. 62,74

Il bene da porre in vendita è costituito da un appartamento al piano terra/rialzato con cantina ed autorimessa pertinentziali al piano interrato.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in allegato 6); attraverso l'indagine effettuata



nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto per quanto concerne ubicazione, tipologia edilizia e consistenza superficiaria, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale allegata al suddetto atto di compravendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, scaturisce una valutazione unitaria di 2.523,23 €/mq.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq 62,74 x €/mq 2.523,23 = € 158.300 arrotondati.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale = € 300,00
- Stato d'uso e manutenzione = € 0,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00
- Spese condominiali insolute: € 4.303,41

sommano in totale € 0,00

pertanto € 158.300 - € 4.303,41 = € 153.996,59.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale, pertanto € 153.996,59 - 15% = € 130.897,10 **riferiti**

al bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 131.000,00.



10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,

per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al

relativo frazionamento catastale;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge

beni di cui si propone la vendita in due lotti, senza la necessità di

frazionamenti o accatastamenti.

Valore e superficie del lotto n. 2 in risposta al quesito n. 9).

Confini del lotto n. 2 in risposta al quesito n. 1), NON necessita

frazionamento catastale.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento

all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli

immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo

alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del

contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del

canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso

negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli

o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e

se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la



sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito

non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato;

L'appartamento in oggetto, alla data del sopralluogo, risultava legittimamente occupato dall'inquilino.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Ravenna risulta un contratto di locazione abitativa agevolata, registrato il 29/08/2014 al n. 3385 serie 3T che si produce in allegato, in cui si concede in locazione al sig. xxxxxxxxxxxxxx, l'alloggio in oggetto (vedi anche certificato di residenza inquilino, il tutto in allegato 6A):

- Data di inizio 01/08/2014;
- Data di scadenza 31/07/2017;
- Regime legale: prorogato di diritto ogni due anni (3+2), prossima scadenza al 31/07/2025;
- Corrispettivo convenuto in € 5.880 annui, pari ad €/mese 490 determinati in base all'accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni dei Locatori e dei Conduttori (ASPPI, PPE, PPI, APPC, SUNIA, SICET, UNIAT) relativo al comune di Ravenna ed ivi depositato in data 19/03/2009. Si evidenzia che nel modulo di registrazione del contratto di locazione è indicato un corrispettivo annuo di € 5.580,00;
- Termine di scadenza per l'eventuale disdetta: ciascuna parte ha facoltà di disdetta da comunicare con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza;



o Data del contratto 25/08/2014;

o Data di registrazione del contratto 29/08/2014;

o Data del pignoramento 18/10/2023 e trascritto il 22/12/2023.

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (tratti in parte dalla risposta al quesito n. 8):

o *TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/10/1998 - Registro Particolare*

8998 Registro Generale 13262 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxx

Repertorio 85176/14354 del 01/10/1998 - ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA: "..... - che si intendono costituite tutte le servitu'

ai fini urbanistici e della distribuzione della relativa volumetria

conseguenti alle concessioni rilasciate, nonche' tutte le servitu'

nascenti dallo stato dei luoghi, ed ivi comprese quelle di veduta,

sporto, aria, luce, stillicidio e di attraversamento con le canalizzazioni

di qualsiasi genere e nascenti dallo stato di fatto dei luoghi; -

che, con le ulteriori precisazioni di cui appresso, tutte

le porzioni costituenti il complesso medesimo, fatta eccezione per

quelle costituenti il piano attico, avranno accesso indipendente

nonche' una parte di area scoperta in proprieta'. A tal proposito

si e' precisato che gli appartamenti al piano attico avranno diritto di

comproprieta' sul vano scale individuato col sub.77, e sul ripostiglio

individuato col sub. 18, salvo i diritti di cui ai successivi patti speciali;

..... Alla porzione immobiliare compravenduta spetta una porzione

di area scoperta in proprieta'; il tutto come meglio individuato coi nn.

57 (cinquantasette) e 20 (venti) nella copia dell'elaborato

planimetrico come sopra allegato sub.b. Nella vendita sono stati



ricompresi proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente atto, e secondo quanto risulta dalle premesse e dall'elaborato come sopra richiamato ed allegato in copia al presente atto. La vendita e' stata altresì fatta con i seguenti patti speciali: 1) l'accesso pedonale alle autorimesse potrà avvenire anche attraverso il vano scale in comproprietà tra gli appartamenti al piano attico come detto in premessa (sub.77) e precisamente attraverso la parte di esso che risulta indicativamente evidenziata in velatura gialla nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub. b. Fara' carico pertanto ai proprietari delle dette autorimesse e cantine la partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria come risulta anche dal regolamento di condominio. Si intende a tal proposito costituita a carico del detto subalterno ed a favore delle autorimesse e delle cantine la necessaria e conseguente perpetua servitu'. 2) Si e' precisato che la servitu' a favore della xxxxxxxx trascritta a Ravenna il 3 dicembre 1966, vol. 2567, art. 7693, non grava sulla particella n. 327 che oggi interessa.".

Le servitù sopradescritte si possono ritenere comunque elementi ormai intrinseci al bene e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli trascritti di carattere storico - artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono



esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla Tavola dei vincoli -

Schede vincoli RUE 10 (visualizzabili anche dal sito web del comune di

Ravenna *Ravenna Urban Planning*) il bene in oggetto ricade

nell'elaborato di RUE 10.4 "Zona di rischio per l'effetto dinamico del

crollò arginale"; nell'elaborato di RUE 10.3.3 "Aree non idonee alla

localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani,

speciali e speciali pericolosi"; nell'elaborato di RUE 10.4 "Aree di

potenziale allagamento"; nell'elaborato di RUE 10.4.1 "tirante idrico di

riferimento fino a 50 cm", salvi altri e fermo restando ogni ulteriore

approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario

attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per

l'Edilizia del Comune di Ravenna.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene

pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da

tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul

bene pignorato è di proprietà.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene pignorato

sia gravato da uso civico, sulla scorta della provenienza acquisita e vista

anche la Tavola dei Vincoli RUE 10.1, sono esclusi usi civici.

Dall'esame dei rendiconti forniti dall'Amministratore, relativamente alle

spese condominiali delle u.i. in oggetto, facenti parte del "Condominio

xxxxxxxx", è emerso quanto segue (bilanci in allegato 7): al

29/03/2024, la situazione economica della gestione ordinaria dal

02/09/2023 al 01/09/2024 ammonta ad € 1.832,12, mentre la situazione

economica della gestione ordinaria dal 02/09/2022 al 01/09/2023



ammonta ad € 1.587,60.

In merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate,

L'Amministratore ha riferito che i lavori di rifacimento del tetto, deliberati nell'anno 2023, sono in fase di ultimazione (esercizio straordinario sempre in allegato 7): la situazione economica della gestione straordinaria dal 01/07/2023 al 31/12/2023 ammonta ad € 2.171,29.

Alla data del 29/03/2024, risultano spese condominiali non pagate per complessivi € 1.832,12 + € 2.171,29 = € 4.003,41 negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: tale somma è stata detratta nella valutazione finale dell'immobile.

Vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente: si rimanda alle disposizioni del regolamento condominiale (in allegato comune E) ed a quanto previsto nel suddetto atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx del 01/10/1998 rep. 85176/14354, trascritto a Ravenna il 06/10/1998 all'art. 8998.

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 26/03/2024 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 18/06/2024, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del



soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e

contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure

espropriative per pubblica utilità relative al bene pignorato.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di

Ravenna e del Comune di Ravenna, senza produrre risultati.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica

che idoneamente li raffiguri;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 6), sono state acquisite le

planimetrie catastali delle unità immobiliari (in allegato 4).

L'appartamento è stato anche raffigurato nell'elaborato grafico del

rilievo dello stato di fatto (in allegato 3) e nella documentazione

fotografica (in allegato 8).

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con

indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di

stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli

stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di

vendita immobiliare.

Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO

RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")

dove il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in

considerazione, specificando:

- FORMAZIONE DEL LOTTO;
- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- CONFINI;



- PROPRIETA';
- PERTINENZA;
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';
- ONERI CONDOMINIALI;
- PROVENIENZA DEL BENE;
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI;
- REGIME FISCALE;
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- PREZZO DI STIMA.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio



all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c., con la precisazione dello stato civile dell'esecutato come richiesto nei controlli preliminari, e il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, entrambi in formato word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 18/09/2024 ,ore 10:30 , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata inviata ai creditori procedenti o intervenuti a mezzo PEC, al debitore a mezzo Raccomandata AR nel rispetto del termine indicato.

Nel rispetto del termine già indicato, sarà altresì depositata la ricevuta attestante l'avvenuto invio di copia della perizia completa degli allegati ai suddetti soggetti.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati: allegati lotto 2 ed allegati comuni.

Allegati lotto 2:



✓ Allegato 1 - visure C.F.;

✓ Allegato 2 - stato civile;

✓ Allegato 3 - rilievi dello stato di fatto;

✓ Allegato 4 - planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle

Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;

✓ Allegato 5 - titoli di provenienza;

✓ Allegato 6 - rapporto di valutazione MCA;

✓ Allegato 6A - contratto di locazione;

✓ Allegato 7 - spese condominiali;

✓ Allegato 8 - documentazione fotografica;

✓ Allegato 9 - attestato di prestazione energetica APE.

Allegati comuni:

✓ Allegato comune A - estratto di mappa C.T. in scala 1:2.000;

✓ Allegato comune B - elaborato planimetrico ed elenco subalterni

agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna -

Territorio;

✓ Allegato comune C - storia urbanistica, abitabilità;

✓ Allegato comune D - visura C.T.;

✓ Allegato comune E - regolamento condominiale.

Lavezzola 25/06/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

