TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA

* * *

N. 112/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promossa da:

Udienza 25/06/2025

PROCEDENTE: [redacted]

Ore 10.40

[redacted] studiolegalecinziamontanari@pec.it

con studio in Ravenna, Viale della Lirica n.35 ed ivi elettivamente domiciliato.

Contro

ESECUTATI: [redacted]

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Samuele Labanca, con decreto in data 03/03/2025 ed invio PEC del 04/03/2025, nominava la scrivente Alessandrini Geom. Isabella, con studio in Via Walter Goetz n°4 Classe (RA), Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale provvedeva al giuramento di rito e a dare conferma di accettazione, dichiarando inoltre l'inesistenza di situazioni di incompatibilità in data 14/03/2025, tramite trasmissione alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari della suddetta mediante procedura telematica.

Al C.T.U. viene conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sotto riportati, redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Il creditore procedente ha 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:*

a) 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;

- si conferma la ricerca ventennale a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario;

b) 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.

- si conferma la ricerca ventennale a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto proprietario;

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

c) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento.

- Nulla da precisare.

***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.

- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale nè l'estratto catastale storico.

***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."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni 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;

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;

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

17) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali pubblicazione di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n.1)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n.1)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n.6 e 13)
- CONFINI (Quesito n.1)
- PROPRIETÀ (Quesito n.7)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n.6)
- FORMALITA', VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE (Quesito 8)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n.9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n.11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n.6)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n.4)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n.7)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n.8)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesito n.6 e 7)
- REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA (Quesito n.2)
- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOB. (Quesito n.3)
- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA' (Quesiti n.4 e13)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n.11)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE (Quesito n.13)
- DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n.2)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n.9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n.9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n.4 e 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n.9)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n.7)
- DIVISIBILITA' (Quesito n.7)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE (Quesito n.14)
- VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n.11)
- FORMAZIONE IN LOTTI (Quesito n.1 e 10)
- ESPROPRIAZIONE PER PUBBICA UTILITA' (Quesito n.12)
- DEPOSITO TELEMATICO ED INVIO COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA (Quesito n.15 e 16)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco il giorno 07 aprile 2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Russi (Ra), la Conservatoria, l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto di seguito.

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

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione in percentuale.

L'esecuzione in oggetto coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 1 **lotto**.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data **26/09/2024,** n.18097 del registro generale e n.13450 del registro particolare, con **rep. n°2905 del 28/08/2024**, è stato pignorato **l'immobile di proprietà in ragione di ½ ciascuno dei coniugi in regime di comunione dei beni** [redacted] **(48026 RA) Via Nicolò Sacco n.62 censito al Catasto Fabbricati – Comune di - Russi:**

"*F.25, Mappale 580/13 Via Nicolò Sacco, Garage P.S1. cat. C/6, mq.18, rend. €.60,43, superficie catastale mq.20 (civ.62) oltre alla comproprietà indivisa pro quota sul mappale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

580/1 BCNC a tutti i subalterni";

I beni pignorati consistono con quanto presente agli atti dell'originale del certificato ipotecario, depositato in Cancelleria in data 19/11/2024, dall'avv. Cinzia Montanari di Milano.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Russi (Ra), beni intestati a:

[redacted]

Foglio 25, Via Nicola Sacco – Piano S.1:

- **Part. 580, sub.13**, Cat. C/6, Cl.2, consistenza mq.18, superficie catastale mq.20,00, Rendita € 60,43; garage;
- **Part.580, sub.1, piani S1-T-1-2-3-4- B.C.N.C. corsia manovra, sala macchine, disimpegno e rampa auto PS1, corte, rampa auto ed atrio PT, vano scala ed ascensore a tutti i piani, vani tecnici ed antenna al 4P a servizio di tutti i subalterni.**

Catasto Terreni:

Foglio 25

- Part.580, Ente urbano, sup. mq.984.

Si allegano inoltre le visure catastali, planimetrie, elenco subalterni, estratto di mappa, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

verifica alla storia catastale della particella oggetto di esecuzione. (Vedasi allegati).

* * *

CONFINI

Il presente bene confina con muri esterni da un lato, locale macchine-corsia di manovra comune- parti comuni, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Dagli accertamenti eseguiti, risulta corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Si vedano allegate alla presente, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie e visure catastali per la rispondenza di cui sopra.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' - FORMALITA', VINCOLI E ONERI (anche di natura condominiale)

Viene riportato quanto citato nell'atto di provenienza della compravendita dell'immobile del 2013 all'articolo 3. (vedi titolo compra vendita allegata):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Articolo 3

Gli immobili in oggetto sono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative accessioni e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui essi immobili fanno parte a norma di legge, per destinazione e dei titoli di provenienza.

E' compresa, in particolare, ……..

Le parti precisano che l'area su cui sorge il predetto fabbricato costituisce parte della lottizzazione denominata "Villaggio Verde", sita in Comune di Russi, tra la Via Cantagallo e la Strada Statale n.302, Brisighella - Ravennate, interessata da Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, terreno già censito nel Catasto Terreni al Foglio 25 di detto Comune con le particelle 579 di metri quadrati 509, e 580 di metri quadrati 2.171 (attualmente distinto al Catasto Terreni al foglio 25 con le particelle 580, Ente urbano di metri quadrati 984, e 644, Ente Urbano di metri quadrati 1.696).

Si precisa che:

a) con atto a rogito del Notaio Gentilini di Russi in data 8 gennaio 2002, repertorio n.8468/1941, registrato a Ravenna il 22 gennaio 2002 al n.137 e trascritto a Ravenna il 15 gennaio 2002 all'articolo 882, ***è stata stipulata con il Comune di Russi una Convenzione Urbanistica per Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, relativa all'area sita nel Comune di Russi, denominata "Villaggio Verde", di cui fa parte il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto (foglio 25, particella 580);***

b) con atto a rogito del Notaio Gentilini di Russi in data 7 dicembre 2005, repertorio n.14853/3950, registrato a Ravenna il 20 dicembre 2005 al numero 8134 e trascritto a Ravenna il 22 dicembre 2005 all'articolo 18970, ***è stata stipulata con il Comune di Russi una Convenzione Edilizia relativa ad intervento di edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n.10, portante, tra l'altro, la***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previsione del prezzo massimo di acquisto con i criteri per la sua determinazione, nonché la previsione che ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione nel corso del periodo di validità della Convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'articolo 8, comma 5, della legge n.10/77. *La durata della suddetta Convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti* ***per la durata di anni 20 (venti) dalla data della sua stipulazione (quindi, fino al 7 dicembre 2025).***

All'uopo le parti dichiarano che il prezzo di acquisto della consistenza in oggetto è stato convenuto nel rispetto …..

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti e condizioni delle sopra citate Convenzioni.

In quanto inerenti alla consistenza in oggetto si precisa, altresì, che:

1) con atto autenticato dal Notaio Papi di Forlì in data 4 luglio 1991, repertorio n.14422/4665, registrato a Forlì il 22 luglio 1991 al numero 1011 e trascritto a Ravenna il 27 luglio 1991 all'articolo 6772, ***è stata costituita servitù a favore della società "Romagna Acque S.p.A.", Consorzio Acque per la Provincia di Ravenna e Forlì, relativa ad una condotta Acquedotto interrata;***

2) ***sussistono servitù a favore dell'Enel*** *trascritte a Ravenna il 2 aprile 1996 all'articolo 2980 ed il 9 aprile 1996 all'articolo 3198;*

3) sussiste servitù di uso esclusivo e perpetuo a favore delle unità immobiliari del fabbricato in oggetto identificate con la particella 580 subalterno 16 e 17 *ed a carico delle due porzioni della corte pertinenziale del fabbricato medesimo distinte con il mappale 580, subalterno 1, giusta l'atto di provenienza.*

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio e di essere a conoscenza e di accettare che la porzione in contratto fa parte di un maggiore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complesso residenziale composto di due fabbricati denominati "A" e "B" di cui ad un unico progetto planivolumetrico; pertanto, la parte acquirente dichiara di accettare tutte le servitù sia attive che passive nascenti ai sensi dell'articolo 1062 del codice civile dal frazionamento dell'originaria unica proprietà e previste dal progetto esecutivo dell'intero complesso residenziale, in specie le servitù di asservimento ai fini volumetrici, nonchè le servitù di sporto, balconi, terrazze, lastrici solari e simili, luci, vedute, grondaie con relativo scolo delle acque piovane, quelle per le reti fognarie sotterranee e relative vasche biologiche e la rete di altre condutture sotterranee, e così in via esemplificativa, tubatura per Enel, gas, nicchie di contatori in genere, telefonia, acquedotto e tutte le servitù di allacciamenti dovuti, ingombro strutture portanti, vani tecnici per attraversamenti verticali, orizzontali tra le varie unità abitative, servizi e parti comuni.

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al capitolo "Atti pregiudizievoli".

In merito ad oneri di natura condominiale si rimanda al capitolo seguente "Spese fisse di gestione e manutenzione e spese condominiali".

* * *

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Si è provveduto a contattare sia telefonicamente che a mezzo mail, lo studio di amministrazione condominiale "[redacted] della sede di Lugo, nella persona dell'amministratore condominiale [redacted], ma ad oggi non ho ricevuto alcuna documentazione a fronte delle mie richieste inerenti ad un bilancio consuntivo e ad ulteriori sospesi.

Si provvederà eventualmente a presentare una integrazione se ritenuto opportuno.

* * *

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nel certificato ipotecario, il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico ed i beni non risultavano gravati da tali pesi.

* * *

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere Censite al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Dal confronto visivo fra l'ultima planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto, si evidenzia la conformità.

* * *

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni colturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto del bene gli esecutati, essendo persone fisiche, risultavano coniugati in regime di comunione dei beni.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

- L'immobile di cui trattasi pervenne al [redacted], per la quota pro indiviso di 1/2 ciascuno dell'intero in piena proprietà, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del notaio Paolo GENTILE in Ravenna (RA), Rep.N.84/55 del 202/03/2013, trascritto in Ravenna il 21/03/2013 R.G.n.4640 - R.P.n.3169, dalla Società "Millenium S.R.L." nella persona del Sig. Rocchi Costante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato ha origine con permesso di costruire regolarmente rilasciato dal Comune di Russi datato 2002.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi certificato ipotecario depositato nella Cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Ravenna dall'Avvocato Cinzia Montanari di Ravenna il 19/11/2024 e l'elenco sintetico delle note e formalità del 17/04/2025 prodotto dalla sottoscritta per verifica di rispondenza, come di seguito riportate.

- **ISCRIZIONI CONTRO**

1-) Iscrizione del 21/03/2013, Reg.Part.n.676 – Reg.Gen.n.4641; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Gentile Paolo di Ravenna (RA) in data 20/03/2013, numero 85/56 di repertorio.

A favore di Banca Popolare Emilia Romagna Soc. Cooperativa - Sede Modena - Codice Fiscale 01153230360 (domicilio ipotecario eletto Modena – Via San Carlo n.8/20),

[redacted]

proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale.

Capitale €.105.000,00 totale €. 189.000,00 durata 25 anni;

- Annotazione n.1320 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

Grava su Ravenna sezione urbana Russi, foglio 25, particella 580 Sub.13.

2-) Iscrizione del 13/08/2013, Reg.Part.n.2086 – Reg.Gen.n.13150; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Gentile Paolo di Ravenna (RA) in data 12/08/2013, numero 178/118 di repertorio.

A favore di Banca Popolare Emilia Romagna Soc. Cooperativa - Sede Modena -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Codice Fiscale 01153230360 (domicilio ipotecario eletto Modena – Via San Carlo n.8/20), [redacted] **proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale, quale terzo datore di ipoteca.**

Capitale €.45.000,00 totale €. 81.000,00 durata 10 anni;

- Annotazione n.1321 del 02/05/2019 (restrizione di beni)

Grava su Ravenna sezione urbana Russi, foglio 25, particella 580 Sub.13.

- **TRASCRIZIONI CONTRO**

3-) Trascrizione del 26/09/2024, Reg.Part.N.13450, Reg.Gen.N.18097, atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili.

Pubblico ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Ravenna, Rep.2905 del 28/08/2024.

[redacted] **, con sede in RUSSI (RA) Codice fiscale 92063110396.**

Grava su Ravenna sezione urbana RA, foglio 25, particella 580 Sub.13 oltre comproprietà indivisa pro quota parti comuni identificate catastalmente con fg.25, Part.580/1 B.C.N.C a tutti i subalterni.

- **TRASCRIZIONI A FAVORE**

4-) Trascrizione del 21/03/2013, Reg.Part.N.3169, Reg.Gen.N.4640, atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compravendita immobile.

Pubblico ufficiale: Notaio GENTILE PAOLO, Rep.84/55 del 20/03/2013.

A favore: [redacted] **Cesena.**

(Si rimanda all'elenco delle formalità in allegato alla presente)

* * *

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati attraverso atto di compravendita e non per via successoria, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante nel più prossimo titolo di acquisto, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

* * *

REGIME FISCALE – CONDIZIONE IVA

La vendita del bene sarà soggetta alla imposta di registro applicata in maniera proporzionale a seconda dei casi. (oltre alle imposte catastali ed ipotecarie pagate in maniera fissa e forfettaria).

* * *

EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOBILE

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITA'

Da ricerche svolte dallo scrivente, presso l'archivio informatico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Russi, in data 09 maggio 2025, si elencano di seguito le concessioni edilizie reperite, inerenti all'immobile in oggetto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 233 rilasciata dal Comune di Russi in data del 13 luglio 2002, Prot.n.11036/9308** Relativamente alla realizzazione di n.2 fabbricati per l'edilizia convenzionata, lotto 30, a nome di Ditta Millenium s.r.l. – L.R. Sig. Rocchi Costante. (si allegano: frontespizio autorizzazione)
- **VOLTURAZIONE CONC. PROT.N.11136/11131 DEL 29/08/2003** da Ditta Millenium S.r.l. - L.R. Rocchi Costante a Ditta Euro Russi S.r.l. – L.R. Rostan Ferdinando.
- **D.I.A. Denuncia Inizio Attività per Variante in corso d'opera del 25 ottobre 2005 Prot.n.13248.** Relativamente completamento lavori e variante in corso d'opera, non sostanziale, alla conc.ed.n.233/01 del 13/07/2002-PG.N.11036/9308 anno 2002 Fabb. B - A a nome di Euro Russi Srl. (si allegano: frontespizio autorizzazione)
- **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' al P.G.n.1576 del 07 febbraio 2006, a nome Euro Russi S.r.l. – L.R. Sig. Riccardo Antonio: richiesta di abitabilità PARZIALE, limitatamente al Fabb."B".** (si allegano: frontespizio abitabilità)

A tale certificato non è seguito sopralluogo da parte degli Enti Preposti e pertanto si considera l'avvenuto rilascio dell'agibilità per silenzio assenso.

Dal confronto visivo fra quanto rilevato in sede di sopraluogo e quanto riportato da progetto concessionato, **non** si evidenziano alcune difformità.

In generale l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazione anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR N.380/01 e s.m.i come da L.105/2024 (Legge Salva Casa) .

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In funzione del sopraluogo avvenuto in data 7 aprile 2025 alla presenza del Geometra Patrizia Melandri quale ausiliario del custode giudiziario Dott. Notaio Castellari Paolo, l'immobile risulta essere libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come confermato dalle opportune ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, non risultano registrati contratti di locazione/comodato, relativi al soggetto nella veste di locatore/comodante per il bene in oggetto. (vedi allegato risposta Agenzia delle Entrate di Ravenna data pec del 28/04/2025).

Si ritiene l'immobile libero .

* * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI

La documentazione fotografica viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è situato in zona semicentrale del comune di Russi, in via Nicola Sacco, strada di nuova lottizzazione, a ridosso della strada Provinciale SP 302, la quale provinciale attraversa il centro di Russi con direzione Ravenna-Faenza e viceversa.

- **PREMESSA**

Trattasi di un garage sito in Russi, Ravenna, Via Nicola Sacco, al piano seminterrato del condominio denominato "Condominio Sagittario" via Nicola Sacco n.62, condominio sorto con edilizia convenzionata, convenzione con il comune, per appartamenti e garage, ingresso unico con vano scala ed ascensore per gli appartamenti e garage, oltre accesso esterno con rampa per i garages, per un totale di n.14 unità residenziali al PT/PP/P2/P3/P4 con sottotetto e n.14 garage al piano seminterrato.

Il condomino sorge su quattro piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato dove sono locati tutti i garages con accesso dalla strada via Nicola Sacco. Vi sono parti comuni quali corsia di manovra, sala macchine, disimpegno e rampa auto P.S1, corte, rampa auto ed atrio P.T., vano scala ed ascensore in tutti i piani, vani tecnici ed antenna al 4 paino, a servizio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutti i subalterni. .

L'area cortilizia a verde comune, è delimitata con recinzione realizzata da muretto e soprastante barriera metallica con accesso sia carrabile che pedonale.

Tutto il condominio è stato costruito con struttura portante travi e pilastri in calcestruzzo armato, muratura di tamponamento, l'interrato ha pareti in calcestruzzo armato e solaio in calcestruzzo predalles.

Il garage al piano seminterrato, ha l'accesso carrabile sul fronte strada Via Nicola Sacco ed un accesso pedonale con ingresso dal vano scala comune.

- DESCRIZIONE FINITURE

- Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con tempera di colore bianco e grigio;
- La pavimentazione è in battuto di cemento;
- Portone basculante in acciaio zincato con griglia di aerazione;
- Canaletta di scolo acque scure centrale alla corsia di manovra comune;
- Griglia di raccolta acque piovane all'uscita corsia di manovra in raccordo con la rampa;
- Impianto elettrico esterno, con sufficienti punti luce e prese, completo di frutti, non vi è corrente elettrica; non è stata reperita la relativa dichiarazione di conformità;
- Vi sono presenti estintori nell'area di manovra comune.

Non essendo state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, sarà cura dell'aggiudicatario verificare la regolarità e/o la messa a norma di tutti gli impianti tecnologici.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, **pari alla superficie esterna lorda (S.E.L.)**,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- **garage**, PT: mq. 18.00

Totale superficie commerciale garage ..... mq. 18.00

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di un garage al piano seminterrato sito in Russi, Ravenna, Via Nicola Sacco.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle opere di finitura, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, considerando i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- 2° semestre 2024; per fascia/zona centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO, codice di zona B1, Microzona catastale 0, il quale per una tipologia con destinazione RESIDENZIALE, tipologia prevalente ABITAZIONI CIVILI, con stato conservativo BUONO, varia da un importo minimo di €.650,00 ad uno massimo di €.800,00.

Pertanto considerando in particolare la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche e quant'altro di interesse per la stima, si assume il valore MASSIMO fra i due prezzi unitari, pari a:

- **Valore garage €./mq.800,00 x mq. 18,00 = €. 14.400,00**

* * *

DEPREZZAMENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

-1) Relativamente allo stato di uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale cui si riferiscono i valori assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, **ritengo di applicare una detrazione del 5% del valore.**

-2) Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione dell'immobile già libero al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinsechi al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **ritengo di NON applicare alcuna detrazione sul valore.**

-3) Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, non si applicano detrazioni sul valore.

-4) Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una ultima **detrazione del 10% del valore**.

-5) Relativamente infine ad eventuali ulteriori spese condominiali insolute in essere, non sono pervenute.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento il valore massimo pari a €./mq.800,00 per la destinazione RESIDENZIALE con tipologia prevalente ABITAZIONI CIVILI.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore garage €./mq.800,00 x mq. 18,00 =		**€.**	**14.400,00**
-1) Detrazione per stato di uso e di manutenzione, nonché			
alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile	-5%	€.	- 720,00
restano		€.	13.680,00
-2) Detrazione per lo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici			
non eliminabili, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto			
di trasferimento	-0%	€.	- 0,00
restano		€.	13.680,00
- 3) detrazione oneri per la regolarizzazione urbanistica, ecc.		€.	- 0,00
restano		€.	13.680,00
-4) Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità			
di vendita del bene	-10%	€.	- 1.368,00
restano		€.	12.312,00
- 5) detrazioni per spese condominiali insolute	non pervenute	€.	- 0,00
restano		**€.**	**12.312,00**
- Valore da inserire nel bando		**€.**	**12.300,00**

(Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)

* * *

NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non ci sono comproprietari.

* * *

DIVISIBILITA'

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* * *

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Vedi separato allegato A, del lotto identificato.

* * *

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Non necessario.

* * *

FORMAZIONE IN LOTTI

In merito alla possibilità di formazione in lotti, si esclude tale possibilità in quanto il bene è unico.

* * *

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedura di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

* * *

CONCLUSIONI

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

- Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Russi, Ravenna, Via Nicola Sacco al piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 25, Particella 580 sub.13 **€. 12.300,00**

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

Con Osservanza

Ravenna 19 maggio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Alessandrini Geom. Isabella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale:
   a) Visura attuale per immobile – Catasto Urbano del Comune di Russi foglio 25 particella 580 sub. 13 (autorimessa)
   b) Visura attuale per immobile – Catasto Terreni del comune di Russi foglio 25 particella 580 (ente urbano)
   c) Visura storica per immobile – Catasto Terreni del Comune di Russi foglio 25 particella 580
   d) Visura storica per immobile – Catasto Terreni del Comune di Russi foglio 25 particella 579 (unita alla 580)
   e) Planimetria catastale – foglio 25, particella 580 sub.13 (autorimessa)
   f) Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico – foglio 25 particella 580
   g) Estratto di mappa catastale – Catasto Terreni foglio 25 particelle 580
3. Concessioni edilizie:
   a) Conc.n.233/01
   b) Volturazione conc. – P.G.n.11131/03
   c) DIA in variante n. 291/05
   d) FINE LAVORI e Richiesta Certificato di Abitabilità P.G.n.1576/2006
4. Certificati anagrafici:
   [redacted]
   b) [redacted]
   Stato di famiglia AIRE)
5. Ispezioni ipotecarie:
   [redacted] Elenco formalità [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Elenco formalità [redacted]

6. Compravendita del 2013 rep.n.84/55 del 20/03/2013

7. Risposta da Agenzia Entrate per la richiesta di Locazioni/comodati in corso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009