

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

DOTT. MASSIMO VICINI .

**_*_*_

Procedimento di esecuzione immobiliare.

**_*_*_

QUESITI .

1. Provveda il C.T.U. 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.

L'immobile di pertinenza della esecuzione immobiliare è una palazzina destinata alla sede operativa di una società telefonica e quindi composta da ampie stanze in cui sono state adattate le varie esigenze operative della azienda oltre ad un traliccio esterno destinato alla installazione di una antenna di ricetrasmissione (attualmente solo la parte strutturale del traliccio)

Il fabbricato è distribuito fra piano terra e primo con un solo vano interrato; è posto in centro a Cervia in via XXXXXXXXXX N° XX con cancello di ingresso sulla predetta via e completamente recintato. Attualmente non occupato .

Catastalmente l'unità è censita presso il **Catasto Fabbricati** di Ravenna Comune di Cervia Foglio XX mappale XX Via XXXXXX N°



XX piano S-1 Cat. D/1 Rc € 9316,88.

al **Catasto Terreni** la particella è censita presso il Comune di Cervia

al Foglio XXX mappale XXXX Ente Urbano di mq. 4010.

Catastalmente è intestata a **XXXXXXXXXXXXXXXXX. per 100/100**

L'immobile pignorato, per la sua conformazione e consistenza, viene
posto in vendita in un unico lotto

2. Provveda il C.T.U. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le
caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la
vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile è collocato nella centralissima XXXXXXXX al n.c. XX ed è
collato nella zona centralissima di Cervia a circa 250 mt dal centro della
Piazza Garibaldi di Cervia.

Si accede alla proprietà direttamente dalla Via XXXXXXXXX, sulla
destra venendo dalla piazza centrale e subito dopo la merceria.
L'accesso è con cancello automatico attraverso il quale si entra nella
proprietà tutta recintata con rete metallica. Il lotto fondamentalmente è
rettangolare e al centro è posizionato il fabbricato con a fianco (sulla
destra) la struttura della antenna. Questo elemento caratterizza molto
l'immobile in quanto la struttura della antenna è visibile da moltissime
zone circostanti ed anche da fuori centro.

E così complessivamente costituito: **al piano terra** si entra
dall'ingresso dove è presente la scala di accesso al piano superiore,
un piccolo disimpegno che dà accesso a servizi mentre sulla destra c'è

un corridoio che conduce ad ampi locali destinati a cabine,

raddrizzatori, batterie, equipaggiamenti. Dal locale permutatori,

attraverso una scala ad una sola rampa, si accede all'unico locale

interrato che è destinato al cunicolo cavi. Tale locale non è stato

possibile rilevarlo in quanto, nel periodo del sopralluogo, pieno per 60

– 70 cm di acqua. Sempre al piano terra, sul lato ovest, è presente un

portico, mentre sul lato nord, sotto al un altro portico molto più grande,

è presente un altro accesso che conduce a locali destinati a deposito

materiali e locali destinati agli spogliatoi, al refettorio per i dipendenti.

Con la scala a cui si è accennato, si raggiunge il primo piano in cui

sono dislocati locali destinati ad uffici ed altri ampi locali utilizzati per le

necessità operative della azienda insediata. Negli elaborati allegati

relativi ai piani, sono indicati i vari locali e le loro specifica destinazione.

All'esterno, nella zona ad est del fabbricato, è presente la struttura

della antenna imbullonata e fissata su di una soletta in cls e

completamente in ferro con struttura anch'essa imbullonata per una

altezza di circa 45 mt. .

La struttura del fabbricato principale, è intelaiata con pilastri e travi in

c.a., muri esterni ed interni in muratura di mattoni, porte in legno,

finestre in metallo. I pavimenti variano a seconda delle destinazioni dei

locali e delle specifiche esigenze. Dalla documentazione fotografica è

possibile verificare le varie situazioni. Lo stato di conservazione dei

locali è molto scadente e tale da non rendere produttiva ed

economicamente vantaggiosa una operazione di recupero. Oltre ad

essere evidenti gli interventi fatti per le esigenze lavorative (fori e

collegamenti), al primo piano sono molto evidenti i problemi legati ad

infiltrazioni dal tetto su cui non si è intervenuti da tempo ed attualmente

i danneggiamenti sono molto evidenti ed estesi e per la gran parte

provengono da evidenti problemi della copertura nonostante questa sia

stata rifatta nel 2010. Anche la valutazione dal punto di vista statico-

strutturale non fornisce spunti di particolare utilizzo perché ogni tipo di

eventuale intervento, dovrebbe passare da un profondo e costoso

adeguamento sismico-strutturale.

Il traliccio esterno destinato alla collocazione delle antenne

ricetrasmittenti, allo stato attuale presenta solo la parte strutturale

basilare alta circa 45 metri, mancando tutta la importante parte

superiore delle antenne. Allo stato attuale la struttura, che

diversamente trova un impossibile utilizzo alternativo, rappresenta solo

un costo legato alla sua demolizione e smaltimento. Tale costo sarà

valutato in sede di stima.

Infine nella parte della corte non asfaltata, con particolare riferimento

alla zona a ridosso delle recinzioni di confine, sono presenti incipienti

piantumazioni spontanee ed alberature che hanno sviluppato ampie

chiome che da diverso tempo non sono state curate e che, in alcune

zone si estendono anche sulle proprietà limitrofe.

A mio avviso, la vendita è soggetta ad IVA.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano

atti di cessione dell'uso dei locali a terzi o società terze.

3. Provveda il C.T.U. 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'articolo 40 della legge 47/1985.

Urbanisticamente l'immobile è inserito nella zona definita “ **tessuti**

residenziali ad alta densità “, a ridosso della parte del centro storico

della città che lambisce la proprietà lungo il confine est. Nella zona

sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione e

cambio di destinazione secondo quanto previsto dal P.U.G..

Le principali norme che regolano urbanisticamente la zona, sono

riassunte all'art. 8.9.5 del P.U.G. che ho allegato alla relazione,

integrate anche dalla elencazione delle destinazioni d'uso ammesse.

La particolare situazione in cui versa l'immobile, rende particolarmente

importante valutare quale possa essere il tipo di utilizzo che si intende

fare dell'area rendendola particolarmente interessante ed appetibile,

ma necessariamente legata allo sgombero delle infrastrutture

insistenti.

In data 09/12/1974 con protocollo 29486, viene presentata

dalla società XXXXXX, domanda per la costruzione di un edificio in Via

XXXXXXXXX (allora si chiamava così quella strada) a cui il comune ha

fatto seguito con il rilascio della concessione edilizia 513/825 del

20/12/1974. Successivamente il comune di Cervia ha rilasciato la

concessione N° 652/336 del 23/08/1976 quale variante alla precedente

A seguito di domanda presentata da XXXXXX per l'installazione

di una antenna porta paraboloidi, il Comune di Cervia, con Protocollo

N° 22823 Prat. 171 del 08/04/1977, ha rilasciato parere favorevole per

l'installazione consigliando un colore grigio cielo.

In data 14/01/1981 il comune di Cervia ha rilasciato

l'abitabilità N° 3 relativa al fabbricato precedentemente autorizzato.

Con comunicazione Art. 48 legge 47/85 N.47 Prot. 24999 del 19/06/1986 la proprietaria XXXXX comunica di avere eseguito opere interne relative a tramezzi come da tavola che ha allegato.

Su richiesta della ditta proprietaria XXXXX, il Comune Cervia ha rilasciato la autorizzazione N° 412 del 13/06/1987 per opere interne relative alla sala gruppo elettrogeno al pia/no terra e ai locali controllo, auto contatori numerici e condensatori al primo piano.

Sempre su richiesta della ditta proprietaria XXXXX, il Comune Cervia ha rilasciato la autorizzazione N° 354 del 11/05/1989 per opere interne relative alla zona refettorio, Ufficio AT, magazzini e depositi al piano terra.

In data 26/06/1989 il Comune di Cervia, con Prot. 18437 Prat. 514 e su richiesta della proprietaria XXXXX, ha rilasciato il nulla osta per l'installazione del torrino porta antenne.

Il Comune Cervia ha rilasciato la autorizzazione N° 240 del 19/04/1991 per opere di adeguamento degli impianti tecnologici, mentre con la autorizzazione N° 560 del 11/10/1991 ha autorizzato le opere di consolidamento della torre per ponte radio.

Con protocollo 46061 del 30/09/2004 è stata depositata la Denuncia di inizio attività 1184/F per riconfigurazione UMTS di impianto di XXXXXXXXX con sostituzione di antenne e smantellamento di bracci metallici.

In data 25/05/2006 con protocollo 26626 è stata presentata la

Dia N° 629/F per la richiesta di installazione di impianti tecnologici (nuova antenna DBV-H).

Il giorno 01/06/2010 è stata protocollata al N° 27391 la DIA 544/F/2010 per manutenzione straordinaria per la sostituzione della copertura alla centrale telefonica. Oltre al frontespizio della domanda, è allegata la documentazione fotografica per mostrare la situazione della copertura e della parte del soffitto, già in quel periodo.

In data 03/09/2010 è stata rilasciata la Dia Prot. 44533 N° 919/2010 il Comune di Cervia autorizza la richiesta di esecuzione di lavori richiesti dalla proprietà XXXXXXXXXX per la costruzione di infrastrutture per la stazione radio Base denominata 2RA1833E.

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

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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 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 dell'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 dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo

Non sono presenti difformità che necessitino l'attivazione di pratica di regolarizzazione con relativo costo da valutare e da porre a carico della valutazione.

Sulla base degli atti indicati al punto precedente e del sopralluogo effettuato presso l'immobile, è emerso che esiste una piccola difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi, relativo alla chiusura del corridoio al primo piano che conduce alla zona degli uffici, con un tramezzo in muratura e relativa porta di accesso. Tale difformità costituisce una tolleranza esecutiva eseguita in fase costruttiva rispetto alla concessione N° 513 del 1974.

Tale difformità, dovrà essere recepita anche nella planimetria catastale assieme a quanto indicato in conclusione della risposta la punto 6 relativamente ai locali di refettorio, ufficio AT, magazzini e deposito al piano terra che, seppure autorizzati, non sono stati recepiti nel documento catastale.

5. Provveda il CTU ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47 barra 1985.

Per la tipologia del bene non deve essere redatto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.

6. Provveda il CTU. 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,

Catastalmente l'unità è censita presso il catasto di Ravenna presso il

Catasto Fabbricati al Comune di Cervia Foglio XXXX mappale XXX

Via XXXXXX N° XXX Piano S-1 Cat. D/1 € 9316,88.

Al **Catasto Terreni** la particella è censita presso il Comune di Cervia

al Foglio XXX mappale XXXXX Ente Urbano di mq. 4010.

Catastalmente è intestata a **XXXXXXXXXX** per **1000/1000** che

corrisponde anche con la ditta proprietaria eseguita.

L'atto di pignoramento trascritto in data 07/11/2024 ai numeri

21.199/15.662, riporta la seguente pedissequa trascrizione:

“ - *Stabilimento industriale con area coperta e scoperta in proprietà esclusiva*

sito in Cervia, Via XXXXXX nXXXX distribuito ai piani interrato, terra e primo

e distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio XXXX, mappale:

-XXXXX, Via XXXXXX nXXX, p.S.1, Categoria D/1,R.C. Euro9.366,88

-l'area coperta e scoperta in proprietà esclusiva risulta distinta in Catasto

Terreni del Comune di Cervia, Foglio XXX mappale XXXXX Ente Urbano di

Mq. 4010.

In confine con Via XXXXXX, ragioni “Istituto delle Suore di Carità sotto la

protezione di San Vincenzo De Paoli” da due lati, salvi.

La indicazione dell'immobile nell'atto di Pignoramento individua

precisamente l'immobile pignorato e sottoposto ad esecuzione

immobiliare.

La planimetria catastale rappresenta precisamente la situazione

rilevata dal sottoscritto C.T.U., ma non comprende i lavori relativi al

refettorio, all'ufficio AT, ai magazzini e deposito che erano stati

concessi con Autorizzazione N° 354 del 11/05/1989 e precisamente

eseguiti oltre alla tolleranza esecutiva già segnalata in risposta al punto

4.

7. Provveda il C.T.U. 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

divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se

del caso, una bozza di progetto di divisione;

Come è possibile rilevare dalla visura storica dell'unità immobiliare, il

bene è stato acquistato dalla Società XXXXXXXX. con atto del Notaio

Andrea Forlini Gualdrini in data 30/03/2007 Rep. 7625 Racc. 4544

trascritto a Ravenna in data 02/04/2007 ai NN 8209/5044 In tale atto

XXXXXXXXX acquista il bene in piena titolarità per 1000/1000. Per

questo motivo non ci sono divisioni da dover eventualmente effettuare

e né tanto meno conguagli da individuare.

8. Provveda il C.T.U. 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 comunque risulteranno non	
opponibili all'acquirente;	
I passaggi di proprietà del bene, sono ben individuati dalla relazione	
notarile del Notaio Stefania Palmieri allegata agli atti quale	
certificazione notarile sostitutiva, di cui si riportano, di seguito, i	
passaggi più rilevanti e principali	
Fin dal 1974 l'immobile era di proprietà di dell'istituto delle Suore di	
Carità sotto la protezione di San Vincenzo De Paoli.	
17/01/1975 N° 225 il bene è passato alla XXXXXXXXXXXXXXXX	
Successivamente nel 1985 la ditta proprietaria ha modificato la propria	
denominazione in XXXXXXXXX con atto del 30/04/1985 Registrato a	
Torino il 23/05/1985 N° 25031.	
Con atto del Notaio Astorre di Torino Rep. 313687 del 27/07/1994 Reg.	
a Torino il 28/07/1994 per fusione societaria, la ditta proprietaria	
diventa XXXXXXXXX.	
. Con altro atto del Notaio Astorre di Torino Rep. 349348 del	
10/10/1998 per incorporazione societaria, la ditta proprietaria diventa	
XXXXXXXXXX	
Con atto del Notaio Cinotti di Roma Rep. 118801 del 01/03/2006 la	
proprietà passa a XXXXXXXXXXXX	
Con atto del Carlo Marchetti di Rho (MI) Rep. 1838 del 29/03/2006	
diviene proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano che, con	
successivo atto dello stesso Notaio in data 01/12/2006 Rep. 2405 muta	
di denominazione in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano.	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	 Firmato Da: LUCA RICCI MACCARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b52b432ed3c864e9dd8a590bf11da7

	Con atto del Notaio N.Cinotti di Rho (MI) Rep. 122363 del 21/12/2006	
	la proprietà viene compravenduta e passa a XXXXXXXXXXXX. con	
	sede in Milano per ½ e XXXXXXXXXXXX con sede in Bologna per ½.	
	Per atto del Notaio A. FORLINI di Cervia Rep. 7625 del 30/03/2007 la	
	proprietà passa a XXXXXXXXXXXX. con sede in Padova	
	Infine con atto del Notaio a. Forlini di Cervia Rep. 7626 del 30/03/2007	
	diviene propriuetaia del bene la XXXXXXXXXXXX. con sede in Ravenna ,	
	attuale proprietaria esecutata.	
	Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano altri	
	gravami pendenti sul bene oltre a quelli elencati nella relazione notarile	
	depositata agli atti.	
	9. Provveda il C.T.U. a determinare il valore degli immobili pignorati. <u>Ai sensi del</u>	
	<u>novellato Art. 569. nella determinazione del valore del mercato, l'esperto procede al</u>	
	<u>calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per</u>	
	<u>metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e</u>	
	<u>le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato, praticata</u>	
	<u>per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti</u>	
	<u>in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica., lo stato d'uso e di</u>	
	<u>manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel</u>	
	<u>corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali</u>	
	<u>insolute;</u>	
	La particolare situazione in cui versa l'immobile, lo rende appetibile	
	attraverso una operazione di trasformazione eseguibile con una	
	demolizione delle strutture esistenti ed un utilizzo dell'area libera.	
	Per arrivare a tale determinazione, al valore dell'area edificabile, vanno	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

detratti quelli che sono gli oneri da sostenere quali, la demolizione

dell'edificio, la demolizione della antenna e la costruzione di una cabina

telefonica.

Iniziamo dalla valutazione dell'area: le tabelle di determinazione dei

valori di mercato delle aree deliberate dal Comune di Cervia ai fini Imu,

indicano per quella zona un valore di 975 €/mq; con una indagine

svolta fra i principali operatori locali, ho potuto appurare che il reale

valore unitario di quell'area si attesta fra 650 – 800 €/mq. Considerate

le caratteristiche legate alla posizione, vicinanza dei principali servizi,

possibilità di intervento che una area di quelle dimensioni può

sviluppare, ritengo che il valore adeguato sia di 700 €/mq. attestando

quindi il valore complessivo al lordo dell'area in:

mq. 4.010 x €/mq. 700 = € 2.807.000

Sono da portare in detrazione le operazioni necessarie per poter

disporre dell'area edificabile.

Innanzitutto la demolizione del fabbricato esistente.

Il fabbricato ha una volumetria di ml. (16.50 x 5.45 x 8.80) più il corpo

principale di ml (33.80 x 26.00 x 8.80) per complessivi mc = 8524,78

ed un costo di demolizione pari a:

mc 8524,78 x €/mc 28 = € 238.639,84 arrotondato a € 238.700,00

La demolizione del traliccio che sosteneva l'antenna comporta una

lavorazione abbastanza complessa per il coinvolgimento di mezzi

impegnativi e costosi che possano smontare il traliccio evitando di

danneggiare le proprietà limitrofe. Il costo ipotizzabile a corpo della

demolizione è di circa 40.000 €

Valore area	€ 2.807.000
-------------	-------------

A dedurre costo della demolizione del fabbricato	- € 238.700
--	-------------

A dedurre costo della demolizione del traliccio antenna - € 40.000

Il valore netto del bene ammonta pertanto a € 2.568.260

Infine considerando che l'immobile è posto in vendita in assenza di garanzia per vizi , applico una riduzione del 15% di quanto determinato per l'identificazione del valore da porre a base d'asta.

€ 2.568.260,00 – 15% = € 2.183.021 ed in cifra tonda € 2.200.00,00

10. Provveda il CTU 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.

Il bene così come è stato descritto ed individuato e per le sue
caratteristiche oggettive, viene **venduto in un unico lotto**

11. Provveda il CTU ad accertare lo Stato del possesso del bene, con 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 d'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

eventuale in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento

della conclusione del contratto e virgola in caso negativo la differenza rispetto a il rilascio, la
rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e

virgola, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore., nonché dell'esistenza di formalità,

vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che restano a carico

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

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

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 per

tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante

da alcuni 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'immobile è attualmente non occupato. Anche l'ispezione effettuata

presso l'Agenzia delle Entrate non ha rilevato alcun tipo di contratto o

cessione di utilizzo a qualsiasi titolo.

Come è possibile verificare non esistono censi livelli o uso civici ascritti

a questo immobile.

Per la tipologia dell'immobile non sono contemplate spese condominiali.

12. Provveda il C.T.U. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

per pubblica utilità .;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è oggetto di

procedure espropriative per pubblica utilità.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è

stata inviata ai debitori a mezzo posta prioritaria.

Tanto dovevo per adempiere all'incarico ricevuto.

* * * * *

Allegati:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: LUCA RICCI MACCARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b52b432ed3c864ec9d08a590bf11da7





Allegato 1 – Documentazione fotografica;

✓ Allegato 2 – Estratto di Mappa;

✓ Allegato 3 – Planimetria Catastale

✓ Allegato 4 – Visura catastale storica CEU

✓ Allegato 5 – Visura catastale storica CT.;

✓ Allegato 6 – trascrizione atto di provenienza

✓ Allegato 7 – Estratto di PUG;

✓ Allegato 8 – Estratto norme PUG

✓ Allegato 9 – Atti Edilizi 1

✓ Allegato 10 – Atti edilizi 2

✓ Allegato 11 – Rilievo del piano terra e interrato

✓ Allegato 12 – Rilievo del piano primo

✓ Allegato 13 - Verifica presso Agenzia delle Entrate

✓ Allegato 14 – visura Camerale

Lavezzola 30/03/2025

Il CTU

Geom. Luca Ricci Maccarini

