Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

T R I B U N A L E D I R A V E N N A

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Samuele Labanca

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX, (Avv. XXXXXXXXXXXXXX)

contro:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 162/2024

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

* * *

LOTTO N.4

APPARTAMENTO A PIANO SECONDO (FOGLIO 26 MAPPALE 347 SUB 20) SITO IN COMUNE DI RUSSI, LOCALITÀ SAN PANCRAZIO, IN VIA DELLA LIBERTA' N. 31, INTERNO 5

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito n.1

Alla data del 06.02.2025, il bene immobile oggetto di stima risultava così identificato all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di Russi:

- Foglio 29, Particella 347, Sub 20, categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via della Libertà n.31 Piano 2-3, Superficie catastale totale 73mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 71mq, Rendita Euro 302,13

L'unità immobiliare insiste unitamente ad altre sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Russi:

- Foglio 29, Particella 347, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Superficie 454mq, Qualità ENTE URBANO.

Il bene risulta catastalmente intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

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

Si specifica che da elaborato planimetrico protocollo n.RA0046847 del 18.04.2011 e relativo elenco subalterni risultano i seguenti BCC/BCNC:

- Foglio 29, Particella 347, Sub 10, BCNC (ingresso, vano scala) ai sub 17-18-19-20-21-22);
- Foglio 29, Particella 347, Sub 24, BCNC (corte) ai sub 17-18-19-20-21-22-23.

CONFINI

Quesito n.1

Confini con ragioni XXXXXXXXXXXXXXX, vano scala comune, salvi altri o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento a frazionamenti/accatastamenti che hanno dato origine alle particelle.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quesito n.2

Piena proprietà relativa ad unità residenziale posta al piano secondo di fabbricato plurifamiliare, sita in Russi, frazione San Pancrazio, via della Libertà n.31.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra (ed un piano sottotetto) dove trovano spazio complessivamente sette unità immobiliari, oltre a corte esterna comune a tutte le unità.

Su via della Libertà sono presenti un accesso carrabile e uno pedonale; da quest'ultimo si entra in un vano scala comune che distribuisce alle varie unità disposte sui tre piani

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

fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo ed è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto a ovest e disimpegno, bagno e cucina e est. Il soggiorno, così come la camera da letto, sono dotati di balcone.

Da una scala posta nel soggiorno si raggiunge un piano sottotetto dove è presente un vano in affaccio sul soggiorno sottostante e un secondo vano, entrambi attualmente utilizzati a camere da letto.

Si specifica che nei titoli edilizi, rappresentanti lo stato legittimo, depositati presso gli Archivi Comunali, il piano sottotetto non è accessibile e anche a seguito di consulenza con gli uffici tecnici del Comune di Russi veniva confermata l'impossibilità di incrementare la superficie dell'alloggio; per tali ragioni lo scrivente ritiene sia necessario ripristinare lo stato legittimo.

L'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura.

Finiture esterne unità immobiliare:

- paramento murario esterno con intonaco fugato di colore grigio chiaro al piano terra;
- paramento murario esterno intonacato al civile e tinteggiato color giallo chiaro ai piani primo e secondo;
- tapparelle in pvc colore bianco;
- pavimentazione zone esterne pedonali in mattonelle chiare;
- soglie e davanzali in pietra tipo Trani;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di acciaio;
- recinzione esterna costituita da cordolo in cemento armato sormontato da ringhiera in metallo a disegno semplice;

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

- cancelli pedonali e carrabili in ferro a disegno semplice verniciati colore grigio;

Finiture interne unità immobiliare:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate color bianco;
- infissi interni in legno colore bianco completi di vetrocamera;
- tapparelle in pvc manuali colore bianco con cassonetto interno in legno;
- porte interne simil legno colore bianco complete di cornici del medesimo cromatismo e finitura;
- pavimentazione interna in gres porcellanato;
- rivestimenti bagni in ceramica a formato quadrato dimensioni 20x20cm colore bianco;
- placche in plastica di colore bianco;
- bagno principale completo di tutti i sanitari e rubinetterie standard con doccia;
- radiatori tubolari tipo Irsap in acciaio di colore bianco;

Gli impianti dell'unità immobiliare sono realizzati sottotraccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento, elettrico, citofonico e TV.

La caldaia tipo "Baxi" è installata nel disimpegno del bagno principale.

Il quadro elettrico è posizionato nell'ingresso e il citofono nel soggiorno.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti per le quali si rimanda ogni ulteriore verifica a cura del futuro acquirente.

Tutti i contatori sono ubicati in alloggiamenti multipli insieme a quelli delle altre unità immobiliari e posti sulla recinzione fronte strada a lato dell'ingresso pedonale.

In sede di sopralluogo si è riscontrato al piano terra nell'area a nord retrostante il fabbricato uno spazio liberamente utilizzato per il parcamento delle autovetture, individuato catastalmente nel sub 24 BCNC.

Si è riscontrata altresì la presenza, sempre sul lato nord del lotto, di accesso carrabile

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

al capannone retrostante di altra proprietà, per il quale è presente servitù di passaggio pedonale e carraio, per qualsiasi veicolo, come da atto a rogito Notaio Dott. Alberto Gentilini di Russi del 23.12.2005, Rep. n.15029/3990, registrato a Ravenna il 10.01.2006 al n.155 e trascritto a Ravenna il 11.01.2006 ai nn.ri 874/546, al quale di rimanda integralmente.

Considerazioni generali: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appare mediocre necessitando di alcuni interventi di riparazione/ripristino. Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato nel quale è inserita appare buono.

ASSOGGETTABILITA' AD IVA

Quesito n.2

Trattandosi di immobile ad uso residenziale ed essendo gli esecutati persone fisiche, la vendita non appare soggetta ad IVA, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Quesiti nn.3 e 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (permuta e costituzione di servitù del 23.12.2005) a rogito Notaio Dott. Alberto Gentilini di Russi, Rep. n.15029/3990, registrato a Ravenna il 10.01.2006 al n.155, trascritto a Ravenna il 11.01.2006 ai nn.ri 874/546, relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

"A) i sottoscritti signori XXXXXXXXXXXXXX, consapevoli circa le responsabilità penali che assumono in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;

B) i signori XXXXXXXXXXXXXX dichiarano inoltre che relativamente ai beni di cui al

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

Punto I):

- è stata rilasciata dal Comune di Russi concessione edilizia in data 24 settembre 2002 Pos. n. 096/2002, Prot.n. 5174/12399, per l'esecuzione di intervento di risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso, le cui opere sono state sospese a seguito di Ordinanza del medesimo Comune n. 36 del 29 aprile 2004;

- è stata presentata al Comune di Russi Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante alla sopra citata concessione, con relativa relazione tecnica di asseverazione, in data 5 ottobre 2004 Pos. n. 272/04, Prot.n. 14627, e che il Comune medesimo non si è opposto nei 30 (trenta) giorni agli interventi ivi previsti;

C) il signor XXXXXXXXXXXXXX dichiara che relativamente ai beni di cui al Punto II) sono state eseguite opere per le quali il Comune di Russi ha rilasciato concessione in sanatoria in data 27 ottobre 1998 Pos. n. 817/86-S, Prot.n. 2491/17181;

D) ciascuna Parte dichiara che i beni rispettivamente trasferiti sono a tutt'oggi in regola con quanto disposto dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia."

Sulla base delle pratiche edilizie reperite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Russi a seguito di presa visione svolta in data 13.02.2025 si riportano gli ultimi precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione, così come messi a disposizione dal Comune di Russi:

- Concessione Edilizia Pos. 96/2002 prot. n.5174 del 19.04.2002 per risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso
- DIA Pos. 272/2004 prot. n.14627 del 05.10.2004 per variante in corso d'opera a risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso
- Richiesta del Certificato di Abitabilità parziale prot. n.829 del 25.01.2005 (con esclusione dell'unità al piano terra)
- DIA Pos. 186/2006 prot. n.9350 del 28.07.2006 per variante in corso d'opera a risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso

Visto quanto sopra pur rimandando ogni ulteriore verifica/approfondimento in relazione

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

alla ricostruzione dello stato legittimo anche con titoli antecedenti, si è provveduto in data 17.03.2025 ad effettuare sopralluogo verificando la conformità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia con quanto autorizzato con la DIA Pos. 186/2006 prot. n.9350 del 28.07.2006 di variante in corso d'opera.

Da un preliminare sopralluogo sono risultate in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti difformità:

- diversa dimensione della bucatura tra ingresso e soggiorno/pranzo;
- diverso utilizzo della camera da letto secondaria dove è presente la cucina;
- diversa posizione della bucatura tra i due vani nel piano sottotetto;
- inserimento di un lucernaio al piano sottotetto;
- realizzazione di apertura tra vano sottotetto reso accessibile e il vano adiacente non accessibile.

Viste le difformità sopra evidenziate, ritenendo che plausibilmente, vista la tipologia di difformità possa trattarsi di mancata variante in corso d'opera, il sottoscritto valuta necessaria la presentazione di pratica edilizia di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, con il pagamento di una oblazione minima di € 1.032,00.

Si specifica che saranno altresì necessarie verifiche strutturali con particolare riferimento alla normativa dell'epoca, per le quali è possibile in via preliminare valutare che le modifiche sopra indicate siano ascrivibili ad una variante non sostanziale non presentata.

È stata inoltre realizzata una apertura nel solaio tra piano secondo e sottotetto per l'accesso al piano sottotetto (già rappresentato nei grafici di stato legittimo come non accessibile) con conseguente inserimento di scala nel soggiorno.

In relazione a quest'ultima difformità, stante l'attuale normativa urbanistico-edilizia che non consente la regolarizzazione mediante titolo edilizio in sanatoria, lo scrivente

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

ritiene debba essere ripristinato lo stato legittimo mediante chiusura di porzione di solaio ed eliminazione della scala presente nel soggiorno.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Russi, l'aggiudicatario potrà comunque valutare altra pratica edilizia di regolarizzazione atta al raggiungimento del medesimo risultato e ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali altre sanatorie, anche in virtù della normativa vigente al momento della presentazione della pratica, sia in termini di riferimenti legislativi che modalità di calcolo delle sanzioni/oblazioni, per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Quesito n.5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PRG del Comune di Russi classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

• Territorio urbanizzato

• D1.1 – Zone produttive esistenti e/o di completamento – Piccola industria, artigianale produttivo, laboratoriale o di servizio, depositi e magazzini coperti

Il PUG assunto del Comune di Russi classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

• Tessuti da riqualificare e rigenerare (art. 5.25 – 5.27)

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

• T.r - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione

Si riporta di seguito estratto delle norme di PUG assunto *Disciplina degli interventi diretti*

TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE
Art. 5.25 Definizioni e perimetrazioni
1. Sono parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado. Entro tali Tessuti il PUG promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, ovvero con l'attuazione di politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.
Si articolano nel PUG in due tipologie:
T.R - Rigenerazione Profonda,
T.r - Qualificazione e riqualificazione diffusa,
di cui ai commi seguenti.
*2. **T.R** - Ambiti in cui il PUG prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti.*
Obiettivi del PUG: allontanare funzioni non coerenti con il tessuto insediato e qualificare l'immagine urbana con una trasformazione urbanistica complessiva, da realizzare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano, anche ai fini della soluzione di problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici riferiti al contesto urbano entro cui l'ambito è inserito, con un mix equilibrato di funzioni e occasioni di interesse per gli abitanti.
*3. **T.r** - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione*
Obiettivi del PUG: conseguire, attraverso politiche di riqualificazione diffusa, il miglioramento della funzionalità, dell'assetto morfologico e della qualità ambientale dei tessuti urbani interessati; gli interventi comprendono in primo luogo la qualificazione del tessuto insediato esistente ma possono prevedere anche integrazioni di nuova edificazione, con l'inserimento di funzioni specialistiche o di eccellenza in grado di contribuire al generale processo di qualificazione.
Art. 5.26 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR eTr
1. Il PUG definisce, per ciascuno dei Tessuti classificato T.R, una scheda di Valsat che contiene criteri e indirizzi relativi a:
- Dati metrici
- Caratteri morfologici e funzionali
- Obiettivi della Pianificazione
- Modalità di attuazione
- Limiti e condizioni di sostenibilità
2. Nella scheda sono indicati requisiti e prestazioni minimi che consentono di dare attuazione ad un intervento attraverso PdC convenzionato, mentre nell'eventuale procedimento di definizione di un Accordo Operativo tali indicazioni assumono il valore di criteri metodologici, rispetto ai quali è compito dell'accordo sviluppare uno specifico approfondimento e definire le scelte progettuali e le modalità di intervento.
Art.5.27 Attuazione degli interventi Tr e TR
1. Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 5 del presente articolo, gli interventi TR si attuano previo AO/PUA di iniziativa pubblica, mentre gli interventi Tr si

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

possono attuare anche previo PdC convenzionato di cui all'art. 5.21.
2. Nella definizione degli interventi TR e Tr si applicano i criteri di perequazione ai sensi dell'art. 4.1 della LR24/2017.
3. In applicazione dei criteri perequativi di cui a Titolo 4 delle presenti Norme, gli interventi di cui al presente articolo concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere o la gestione e manutenzione, come specifico contenuto di interesse pubblico, e concorso agli obiettivi e ai requisiti definiti dalla Strategia per la città pubblica.
L'AO/PUA di iniziativa pubblica effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti da rigenerare il valore delle cessioni e delle dotazioni sarà collegato all'entità della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dall'AO/PUA di iniziativa pubblica.
4 In tutti gli ambiti TR e Tr la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) potrà costituire criterio di valutazione premiale in sede di esame delle proposte presentate al Comune, come specificato nel documento di Valsat.
5. Interventi ammessi in assenza di AO/PUA di iniziativa pubblica o PdCONV: MO, MS, RE….
6. Nella due aree di rigenerazione a San Pancrazio (via A. Manzoni e via D. Gobbi) e nelle due aree di rigenerazione a Godo (ex Orogel e Consorzio Agrario) in alternativa all'Accordo Operativo l'Amministrazione può promuovere l'attuazione di interventi di rigenerazione attraverso il rilascio di Permessi di costruire convenzionati alle seguenti condizioni:
- che l'intervento sia definito da un progetto esteso all'intero ambito e sia attuato unitariamente
entro termini certi definiti dalla convenzione;
- che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG e che la convenzione
preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti dalla Valsat per l'ambito da rigenerare
- che il carico urbanistico di progetto sia limitato, e comunque caratterizzato da un indice di
utilizzazione territoriale non superiore a Ut = 0,20 mq/mq, con esclusione di usi ad elevato carico
urbanistico (esercizi commerciali di media dimensione, attività di spettacolo, ecc.).
7. Salvo diversa scelta da motivare in sede di AO/PUA di iniziativa pubblica per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere nei Tessuti TR, Tr non può essere inferiore al 40 % della ST.

Il PUG adottato del Comune di Russi classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Tessuti da riqualificare e rigenerare (art. 5.25 – 5.27)

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

• T.Q - Interventi di qualificazione diffusa e strutturazione

Si riporta di seguito estratto delle norme di PUG adottato *Disciplina degli interventi diretti*

TESSUTI DA RIQUALIFICARE E RIGENERARE
Art. 5.20 Definizioni e perimetrazioni
1. Sono parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.
Entro tali Tessuti la strategia del PUG promuove politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, una equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità e l'attuazione di politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.
Tali tessuti si articolano in due tipologie:
TR *Tessuti insediativi da rigenerare*
TQ *Tessuti insediativi da qualificare e riqualificare*
Art. 5.21 Requisiti e limiti alle trasformazioni entro i Tessuti TR e TQ
1. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale con il concorso della Valsat stabilisce, per i Tessuti di cui all'art. 5.20 precedente obiettivi di qualità, requisiti e prestazioni attese.
2. Il Regolamento Edilizio precisa i requisiti prestazionali degli interventi nei Tessuti TQ e TR.
3. Nei casi di attuazione mediante PdC convenzionato di cui al comma 2 degli artt. 5.23 e 5,24, la superficie permeabile da prevedere nei Tessuti TQ e TR non può essere inferiore al 40 % della ST; in alternativa va verificato il valore del RIE>3.
Art. 5.22 Attuazione degli interventi nei tessuti TR
1. In assenza di Accordo Operativo, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS.
2. Interventi di RE conservativa sono ammessi unicamente solo se necessarie al mantenimento dell'attività economica in essere.
3. Gli interventi in tali tessuti non previsti dai commi 1 e 2 del presente articolo si attuano mediante AO/PUA di iniziativa pubblica secondo i criteri perequativi stabiliti al Titolo 4 delle presenti norme.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana possono essere attuati anche attraverso il rilascio di Permessi di Costruire convenzionati alle seguenti condizioni:
- che l'area d'intervento abbia dimensioni 5.000 mq STer;
- che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici) e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti per il tessuto da rigenerare;
- che sia effettuata un'adeguata valutazione del carico urbanistico atteso, nonché la verifica dei potenziali impatti ambientali generati dall'intervento stesso.
Art. 5.23 Attuazione degli interventi nei tessuti TQ
1. Gli interventi nei tessuti TQ si attuano mediante Accordo Operativo, Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, secondo i criteri perequativi stabiliti al Titolo 4 delle presenti norme.
2. In alternativa a quanto stabilito dal comma 1 precedente, gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati attraverso il rilascio di Permessi di

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

Costruire convenzionati alle seguenti condizioni:
- che l'area d'intervento abbia dimensioni 2.000 mq STer;
- che l'intervento sia coerente con gli obiettivi della Strategia del PUG (Schema di Assetto Strategico e Strategia dei Luoghi strategici) e che la convenzione preveda l'adempimento di tutti gli impegni previsti per il tessuto da qualificare;
- che sia eseguita un'adeguata valutazione del carico urbanistico atteso, nonché la verifica dei potenziali impatti ambientali generati dall'intervento stesso.
3. Nei tessuti TQ gli interventi devono concorrere all'obiettivo del PUG di innalzamento della qualità insediativa, attraverso l'incremento della resilienza negli spazi privati (azioni di dell'impermeabilizzazione e ri-naturalizzazione dei suoli, creazione di bacini di laminazione e giardini della pioggia, piantumazione di alberature, incremento di parcheggi pertinenziali) e pubblici (interventi sulla piattaforma stradale, marciapiedi, percorsi ciclabili) con l'impiego di materiali che incrementino il valore del RIE.
4. Nei tessuti TQ a San Pancrazio, il CC di edifici a destinazione artigianale e produttiva verso l'uso residenziale può essere consentito previo permesso di costruire convenzionato e deve essere sottoposto a Valutazione del beneficio pubblico di cui al TITOLO 4 delle presenti norme.*
Per gli edifici produttivi di cui è segnalata una situazione di criticità o di compatibilità problematica con il contesto residenziale il CD verso altri usi compatibili non residenziali è ammissibile in base ad una valutazione degli aspetti ambientali, attraverso uno specifico elaborato definito dal Reg.Ed.
5. In assenza di AO, PUA di iniziativa pubblica e PdC convenzionato nei tessuti TQ sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS, RE conservativa.

Per la tipologia di immobile in questione (immobile ad uso residenziale), ai sensi della L.47/85, il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Quesito n.6

La planimetria catastale, in atti dal 18.04.2011 (alla data del 06.02.2025 ultima planimetria in atti), è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione della planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 17.03.2025 sono state riscontrate in via

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

esemplificativa le difformità di seguito elencate:

- presenza di finestra nel bagno principale non rappresentata in planimetria;

- cucina al posto della camera da letto secondaria;

- porta di accesso alla camera da letto secondaria (ora cucina) nel disimpegno e non nel soggiorno/cucina;

- diversa posizione della bucatura tra i due vani nel piano sottotetto;

- presenza di tre lucernai al piano sottotetto non rappresentati in planimetria;

- presenza di apertura tra vano sottotetto reso accessibile e il vano adiacente non accessibile non rappresentata in planimetria.

È inoltre stata realizzata una apertura nel solaio tra piano secondo e sottotetto per l'accesso al piano sottotetto (già presente nella planimetria in atti) con conseguente inserimento di scala nel soggiorno.

In relazione a quest'ultima difformità, stante l'attuale normativa urbanistico-edilizia che non consente la regolarizzazione mediante titolo edilizio in sanatoria, lo scrivente ritiene debba essere ripristinato lo stato legittimo mediante chiusura di porzione di solaio ed eliminazione della scala presente nel soggiorno.

Si ritiene che tali difformità – da affrontare in termini più articolati e nell'ambito anche della generale regolarizzazione edilizio-urbanistica – renderanno necessaria la presentazione di aggiornamento catastale, restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Quesito n.6

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

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

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Quesito n.7

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 06.02.2025 l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Russi risulta intestata a:

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) in data 21.01.2025, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 18.01.2025, la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Quesito n.7

Alla data del 06.02.2025 l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Russi risulta intestata a:

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3

- XXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX il

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

XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

Si specifica che i tre comproprietari sopra riportati sono tutti soggetti esecutati.

DIVISIBILITA'

Quesito n.7

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.

PROVENIENZA DEL BENE

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) in data 21.01.2025, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 18.01.2025, redatta su incarico del procedente, veniva riportato:

** pervennero agli esecutati XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX ciascuno per quota 1/3 Piena Proprietà in regime di Separazione (precedentemente identificato al Foglio 29 Particella 267 Sub. 3) in virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale Di Ravenna, in data 11/12/2000 rep. n. 2488/2000 e* ***trascritto il 29/12/2000 ai n.ri 21179/14475*** *da potere di XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX*

** pervennero agli esecutati XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per quota 1/3 Piena Proprietà in regime di Separazione (precedentemente identificato al Foglio 29 Particella 347 Sub. 1) in virtù di atto tra vivi - permuta da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Gentilini Alberto da*

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

Russi (RA), in data 23/12/2005 rep. n. 15029/3990 e ***trascritto il 11/01/2006 ai n.ri 874/546*** *da potere di XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX*

** pervennero al signor XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Foglio 29 Particella 267 Sub. 2) in virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili con atto ai rogiti del Giudice Dell'esecuzione con sede in Ravenna in data 17/03/1998 rep.n. 306 e* ***trascritto il 21/03/1998 ai n.ri 3437/2591*** *contro XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX Successiva rettifica nota* ***trascritto il 10/09/1998 ai n.ri 12124/8322*** *per errata indicazione cognome XXXXXXXXXXXXXX anziché XXXXXXXXXXXXXX.*

Quale più prossimo titolo d'acquisto/atto di provenienza si riporta l'atto di permuta e costituzione di servitù del 23.12.2005 a rogito Notaio Dott. Alberto Gentilini di Russi del 23.12.2005, Rep. n.15029/3990, registrato a Ravenna il 10.01.2006 al n.155 e trascritto a Ravenna il 11.01.2006 ai nn.ri 874/546.

Si riportano inoltre note di trascrizione del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ravenna del 17.03.1998 rep. n.306 e del 11.12.2000 rep. n.2488/2000.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) in data 21.01.2025 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 18.01.2025, redatta su incarico del procedente, veniva riportato:

"Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 13581/3009 del 01/06/2007*, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Scotto Di Clemente Roberto con sede in Cesena (FC) in data 23/05/2007 rep.n. 11245/4969 a favore di*

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

XXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX (domicilio ipotecario in XXXXXXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX importo capitale euro 560.000,00, importo totale euro 840.000,00 e durata 30 anni

Trascrizione NN 782/521 del 16/01/2025, *nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Ufficiali Giudiziari Di Ravenna con sede in Ravenna (RA) in data 31/12/2024 rep.n. 4403 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX (domicilio eletto presso avv. XXXXXXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX"*

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto, successivamente alla certificazione notarile prodotta dal procedente, rispetto alla quota oggetto di pignoramento.

Dalle ispezioni svolte alla data del 11.05.2025 rispetto ai soggetti esecutati e relativamente all'immobile in oggetto e per il diritto pignorato, rispetto al periodo successivo alla data di indagine della relazione notarile, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2007 - Registro Particolare 3009 Registro

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

Generale 13581

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/01/2025 - Registro Particolare 521 Registro Generale 782

CONSISTENZA COMMERCIALE

Quesito n.9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali, ai sensi del DPR 138/1998, come di seguito:

Unità piano secondo	ca. mq	72.00
Balconi piano secondo mq 8.00 (coeff. 30%)	ca. mq	2.40
Totale superficie commerciale	ca.mq.	74.40

STIMA DEL BENE

Quesito n.9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Russi, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, per il Comune di Russi, zona Extraurbana/Zona rurale e frazioni minori, codice di zona B1, microzona catastale 0, riportante i prezzi:

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

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 900,00/1.300,00

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

€/mq 700,00/950,00

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, per il Comune di Russi, zona Centrale/Centro abitato del capoluogo, codice di zona B1, microzona catastale 0, riportante i prezzi:

  - delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 1.300,00/1.600,00

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

€/mq 900,00/1.200,00

- Borsino Immobiliare, per il Comune di Russi, zona rurale e frazioni minori, riportante i prezzi:

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

€/mq 853,00/1.391,00

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

€/mq 724,00/1.176,00

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

€/mq 616,00/813,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 950,00

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

DEPREZZAMENTI

Quesito n.9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si prevede un deprezzamento del 25% del valore stimato.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura e tenuto conto della capitalizzazione media, in ragione dell'indisponibilità del bene per vincolo locatizio, si riterrà di applicare una detrazione pari al 10% del valore dell'immobile, ottenuta facendo riferimento ad esempi di letteratura.

In riferimento alla necessaria presentazione di pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici, diritti e sanzioni pari a 5.000,00€.

In riferimento alla necessaria presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici e diritti pari a 1.000€.

In riferimento al necessario ripristino del sottotetto non accessibile con conseguente eliminazione della scala e chiusura dell'asola nel solaio si prevede un costo forfettario pari a 4.000€.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del

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

valore.

CONTEGGI DI STIMA

Quesito n.9

Come detto, si assume come parametro di riferimento per l'abitazione un valore pari a €/mq 950,00 per la complessiva superficie ragguagliata.

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

- valore del bene oggetto di procedura esecutiva:

mq 74,40x 950,00 €/mq = 70.680,00€

- detrazione per stato d'uso e di manutenzione -25%:

17.670,00€

- detrazioni per stato di possesso -10% (tenuto conto della capitalizzazione media):

5.301,00€

- detrazione per presentazione di sanatoria:

5.000,00€

- detrazione per presentazione aggiornamento catastale:

1.000,00€

- detrazione per ripristino sottotetto non accessibile:

4.000,00€

Restano 37.709,00€

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -15%:

37.709,00€ x 15% = 5.656,35€

Valore del compendio = 32.052,65€

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

Valore del bene (approssimato) 32.000,00 € (trentaduemila/00)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Quesito n.11

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Russi, come da comunicazione ricevuta in data 03.03.2025 e allegata alla presente, non è stato possibile identificare i soggetti residenti nell'unità immobiliare oggetto di perizia, pur riscontrando che nell'intero fabbricato sito in Russi, frazione San Pancrazio, via della Libertà n.31, risultano residenti:

- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXX

Il giorno 17.03.2025 durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto alla presenza del Custode Avv. Marco Bigari e del sig. XXXXXXXXXXXXXXX, era presente il sig. XXXXXXXXXXXXXXX.

Lo scrivente ha inoltre provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi, la quale riscontrava in data 19.03.2025 la presenza di contratto di locazione n.2593 – serie 3T – anno 2019 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Forlì in data 19.04.2019 relativo a: S1 – Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo, durata dal 01.04.2019 al 31.03.2022, corrispettivo annuo € 3.000,00, oggetto di proroga fino al 31.03.2026.

Durante il sopralluogo del 11.03.2025 l'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXX consegnava al Custode Avv. Marco Bigari copia del medesimo contratto di locazione trasmesso allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate.

Si ritiene pertanto l'immobile occupato con titolo sino al 31.03.2026, salvo eventuali rinnovi (anche automatici) nelle modalità previste del contratto di locazione e delle norme di legge in materia, che dovranno essere verificati e approfonditi dal futuro acquirente.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

Quesito n.11

Il contratto reperito come sopra specificato e allegato alla presente risulta sottoscritto in data 01.04.2019 tra i soggetti esecutati e i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX,

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

nato il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX e riporta le seguenti condizioni:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 01/04/2019 al 31/03/2022, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritti di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte dei locatori che intendano adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n.431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citalo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui i locatori abbiano riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibiscano, nel termine di dodici mesi dalla data in cui hanno riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali hanno esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini presso il Comune di RUSSI, in data 19/01/2018, è convenuto in euro 3.000,00 (dicasi euro tremila virgola zero zero) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, in n.12 (dodici) rate eguali anticipate di euro 250,00 (dicasi euro duecentocinquanta virgola zero zero) ciascuna, al giorno 28 di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% dell'indice Istat per famiglie di operai e impiegati.

Ai sensi dall'art.3 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n.23 e successivi chiarimenti

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

ministeriali, i locatori rendono edotto ii conduttore che intendono optare per il regime delle "Cedolare Secca" già a partire dalia prima annualità del presente contratto. La suddetta opzione avrà validità per tutte le annualità comprese nel periodo di vigenza della locazione salvo disdetta che i locatori comunicheranno al conduttore tramite raccomandata A/R, Nel rispetto della normativa, l'eventuale revoca avrà durata per le restanti annualità sempre che non intervenga ancora successivamente una nuova opzione da comunicarsi sempre tramite raccomandata A/R. Per le annualità in cui vige l'opzione non sono dovuti gli aggiornamenti ISTAT, né l'imposta di registrazione annuale.

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, non è previsto deposito cauzionale.

[…]

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

[…]

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle-spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in

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

quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, il contratto – così come reperito – **risulta registrato (in data 19.04.2019) antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà occupato sino al 31.03.2026, salvo eventuali rinnovi (anche automatici) nelle modalità previste del contratto di locazione e delle norme di legge in materia, che dovranno essere verificati e approfonditi dal futuro acquirente.**

Per la valutazione del canone locativo, si farà riferimento alla consistenza commerciale precedentemente determinata nonché ai seguenti valori di riferimento riportati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, per il Comune di Russi, zona Extraurbana/Zona rurale e frazioni minori, codice di zona B1, microzona catastale 0, riportante i prezzi:
  - delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):

    €/mq x mese 3,8/5,5
  - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):

    €/mq x mese 3,0/4,0
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, per il Comune di Russi, zona Centrale/Centro abitato del capoluogo, codice di zona B1, microzona catastale 0, riportante i prezzi:
  - delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):

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

€/mq/mese 5,20/6,40

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

€/mq/mese 3,60/4,80

- Borsino Immobiliare, per il Comune di Russi, zona rurale e frazioni minori, riportante i prezzi:
  - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max):

€/mq/mese 2,95/4,77

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

€/mq/mese 2,52/4,02

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

€/mq/mese 1,96/2,80

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

- abitazione €/mq/mese 2,70

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile/annuo:

valore dell'ufficio mq 74,40 x €/mq/mese 2,70 **€ 200,88**

canone locativo mensile ipotizzabile per l'immobile[1] **€ 200,00**

canone locativo annuale ipotizzabile per l'immobile **€ 2.400,00**

Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione citato pari a 3.000,00 €/annui superiore ai valori realizzabili attraverso i riferimenti di mercato.

[1] Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

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

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

Quesito n.11

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Si rimanda all'atto di permuta e costituzione di servitù a rogito Notaio Dott. Alberto Gentilini di Russi del 23.12.2005, Rep. n.15029/3990, registrato a Ravenna il 10.01.2006 al n.155 e trascritto a Ravenna il 11.01.2006 ai nn.ri 874/546, per eventuali formalità, vincoli e oneri. Si riporta in particolare:

COSTITUZIONE DI SERVITU'

I signori XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX e la Società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX, come sopra rappresentata, costituiscono reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio, per qualsiasi veicolo, su porzioni di terreno di rispettiva proprietà al fine di accedere da e per la via della Libertà, e più precisamente:

a) a carico di porzione della corte di pertinenza dei capannoni industriali-artigianali di proprietà della Società XXXXXXXXXXXXXX, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Russi con il mappale 265 sub 3, ed a favore del confinante fabbricato di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX, che accettano, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di detto Comune con il mappale 347 diviso in subalterni dall'1 al 16 compresi; […]

b) a carico di due piccole porzioni della corte di pertinenza del suddetto fabbricato di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX, distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Russi con il mappale 347 sub 2 - B.C.N.C. (corte), ed a favore dei confinanti capannoni con corte pertinenziale di proprietà della Società XXXXXXXXXXXXXX che come sopra rappresentata accetta, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 di Russi con il mappale 265 sub 3; […]

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, ma non risulta presente un Amministratore di Condominio e pertanto non vi sono attualmente spese condominiali.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si

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

trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Quesito n.11

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) in data 21.01.2025 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 18.01.2025, l'immobile risulta in proprietà ai soggetti esecutati, come specificato nel paragrafo "provenienza del bene", il diritto del debitore risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Quesito n.11

L'immobile, pur essendo inserito in un contesto condominiale, non presenta Amministratore di Condominio.

Durante il sopralluogo del 17.03.2025 l'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXX comunicava, così come verbalizzato dal Custode, che non vi è alcun amministratore nominato.

In data 17.04.2025 lo scrivente richiedeva allo stesso esecutato copia del regolamento di condominio, in quanto citato nel contratto di locazione in essere, e questi verbalmente specificava che non è mai stato predisposto. Comunicava altresì

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

che le spese condominiali (pulizia delle fognature ed energia elettrica vano scala) venivano pagate dallo stesso e ri-addebitate a singoli condomini.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITA'

Quesito n.12

Dalle ispezioni svolte alla data del 11.05.2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito n.13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo del 17.03.2025 vengono allegate alla presente relazione.

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

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

Con osservanza.

Ravenna, 20 maggio 2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati:

- Certificazione notarile prodotta dal procedente
- Atto di pignoramento notificato in data 13.12.2024
- Nota di trascrizione del pignoramento
- Stralcio strumenti urbanistici
- Documentazione amministrativa
- Valori di riferimento OMI e Borsino Immobiliare
- Ispezione ipotecaria per immobile – aggiornamenti
- Documentazione anagrafica e stato civile esecutati, residenti immobile
- Atti di provenienza
- Lotto n.1 Documentazione catastale
- Lotto n.1 Contratti di locazione
- Lotto n.1 Documentazione fotografica
- Lotto n.1 Documentazione planimetrica
- Lotto n.2 Documentazione catastale
- Lotto n.2 Contratti di locazione
- Lotto n.2 Documentazione fotografica
- Lotto n.2 Documentazione planimetrica
- Lotto n.3 Documentazione catastale
- Lotto n.3 Contratti di locazione

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

- Lotto n.3 Documentazione fotografica
- Lotto n.3 Documentazione planimetrica
- Lotto n.4 Documentazione catastale
- Lotto n.4 Contratti di locazione
- Lotto n.4 Documentazione fotografica
- Lotto n.4 Documentazione planimetrica
- Lotto n.5 Documentazione catastale
- Lotto n.5 Contratti di locazione
- Lotto n.5 Documentazione fotografica
- Lotto n.5 Documentazione planimetrica
- Lotto n.6 Documentazione catastale
- Lotto n.6 Contratti di locazione
- Lotto n.6 Documentazione fotografica
- Lotto n.6 Documentazione planimetrica
- Lotto n.7 Documentazione catastale
- Lotto n.7 Contratti di locazione
- Lotto n.7 Documentazione fotografica
- Lotto n.7 Documentazione planimetrica

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