

TRIBUNALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

.....

contro

.....

N. 32/2025

R.G. ESEC.

Udienza 01.10.2025

RELAZIONE TECNICA

Per semplicità di lettura i quesiti sopra riportati sono stati riuniti e riassunti nei capitoli che di seguito si trattano:

Identificazione catastale

I cespiti pignorati si trovano in **Comune di Massa Lombarda** al Civ. **52** della **Via Della Pace** per quel che concerne l'autorimessa, ed al Civ. **24** della **Via Monte Grappa** per quel che concerne l'abitazione. Attualmente risultano censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- (autorimessa) Fg. 32 M. 796 Sub. 16 – piano T – Cat. **C/6** - Cl. 2– 10 mq
– Sup. Cat. mq. 11 - R.C. € 33,57;
- (abitazione) Fg. 32 M. 796 Sub. 20 – piano 1° – Cat. **A/2** - Cl. 1– 5,0 vani
– Sup. Cat. mq. 67 - R.C. € 464,81.

L'area di sedime su cui sorge l'edificio è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune – Fg. **32** - M. **796** – ente urbano di mq. 525.

Dai relativi certificati catastali, aggiornati all' 01.08.2025 e qui uniti

in **doc. 3**, i beni in stima sopra riportati risultano intestati come segue:

- nato in il – c.f. per l'intera quota di proprietà ed in regime di separazione dei beni.

Accatastamento

Le unità immobiliari in esame risultano **accatastate** giusto le planimetrie ritirate dall'Agenzia dell'Entrate - Settore Territorio di Ravenna ed unite in **doc. 4**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto in esse rappresentato **non se ne conferma la corrispondenza** causa le difformità che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si trascrivono:

Autorimessa p.T - Sub. 16

- *errata indicazione dell'altezza interna del locale (cm. 205 anziché cm. 230 rilevati);*
- *diversa rappresentazione della posizione del portone carrabile.*

Abitazione p.1° – Sub. 20

- *diversa dimensione e posizione delle finestre;*
- *diversa posizione della porta di accesso alla cucina;*
- *omessa rappresentazione di spallette murarie;*
- *errata indicazione dell'altezza interna dei locali (cm. 285 anziché cm. 280 rilevati).*

Come precisato al “paragrafo 3 lettera e) della Circolare dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio n. 2/2010 del 09.07.2010 - Prot. n. 36607” si specifica tuttavia che le imprecisioni sopra indicate, rientrano tra le lievi modifiche che non variano il numero dei vani, la consistenza e la loro funzionalità, pertanto non

incidendo né modificando la rendita catastale, **non comportano la necessità di procedere con l'aggiornamento delle planimetrie.**

Corrispondenza al pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nel **pignoramento immobiliare Rep. 373 del 17.02.2025** e nella relativa nota di trascrizione art. 3641/5140 del 18.03.2025, **corrispondono** a quelli catastali di cui al soprastante *Capitolo 2.*

Descrizione dei beni

vedasi la relazione fotografica (doc. 5).

Trattasi di abitazione posta al piano primo ed inserita all'interno di edificio in condominio composto da sedici autorimesse al piano terra ed altrettante abitazioni disposte ai piani 1°, 2°, 3° e 4° senza ascensore, queste ultime in parte con accesso dal civ. 24 della Via Monte Grappa, come quella in stima, ed in parte dal civ. 54 della Via Della Pace (**foto 1, 2, 3, 4**).

Il complesso è stato edificato sul finire degli anni sessanta; si presenta munito di cortile interno (**foto 5**) ed è collocato in prossimità del centro storico urbano di Massa Lombarda e dunque comodo a tutti i servizi di prima necessità.

L'abitazione si compone di ingresso disimpegnante (**foto 6**), cucina abitabile (**foto 7**), soggiorno – adibito attualmente a camera da letto (**foto 8**), due camere da letto (**foto 9, 10, 11**) ed un servizio igienico finestrato (**foto 12**), oltre ad un piccolo ripostiglio cieco.

I pavimenti sono in ceramica visibilmente sostituiti in epoche successive alla prima edificazione, le porte interne sono in legno tamburato; le finestre si presentano in legno verniciato munite di

ASTE GIUDIZIARIE

vetro semplice, zanzariere e protette esternamente da avvolgibili in pvc, il tutto di vecchia fattura ed in mediocre stato d'uso.

Anche il servizio igienico risulta essere stato ammodernato nel tempo, sia per quel che concerne i rivestimenti, sia per i sanitari.

L'unità è provvista di impianto elettrico sottotraccia, parzialmente rivisitato sebbene privo del relativo certificato di conformità.

Il riscaldamento originario è del tipo centralizzato sebbene i ventilconvettori interni alle camere siano vetusti e parzialmente smontati pertanto non funzionanti (**foto 13, 14**). Da informazioni assunte dall'amministratore risulta che l'impianto centralizzato è stato dismesso vari anni addietro e ciascuna unità s'è dotata di riscaldamento autonomo. Si segnala in merito che l'abitazione in esame è priva di apparecchi autonomi ed il riscaldamento è provvisoriamente garantito da stufe elettriche.

L'abitazione è altresì dotata di gas di rete con misuratore interno alla cucina (**foto 15**).

ASTE GIUDIZIARIE

Esternamente al piano terra, con accesso dalla corte interna ed attraverso un corsello comune coperto, collegato alla pubblica Via Della Pace (**foto 16**), v'è l'autorimessa pertinenziale (**foto 17**). Si compone di un unico locale pavimentato in ceramica, munito di portone in ferro a due ante ad apertura manuale, impianto elettrico e punto presa acqua, il tutto in mediocre stato manutentivo (**foto 18, 19, 20**). Internamente si segnalano evidenti fenomeni di umidità di risalita alle pareti (**foto 21**).

ASTE GIUDIZIARIE

Nel complesso i beni in stima si presentano in mediocre stato di manutenzione e bisognevoli di radicali interventi di ammodernamento.

Provenienza – possesso del bene – regimi patrimoniali

Vedasi la certificazione notarile a firma del Notaio **Dott.** del 18.03.2025 unita in **doc. 6**.

Il bene in stima risulta attualmente in capo al Sig., come sopra generalizzato, *per l'intera quota di proprietà*; quest'ultimo ne è divenuto proprietario per acquistone fatto dai Sig.ricon atto di compravendita a magistero Notaio Dott.ceno di Lugo (RA) del 15.05.2006 Rep. n. 4930/1219 registrato a Ravenna il 18.05.2006 al n° 1899 serie 1T ed ivi trascritto il 19.05.2006 all'art. 13130/7799; il menzionato atto è qui unito in **doc. 7**.

A loro volta i Sig.ri erano divenuti titolari dei beni per acquistone fatto dai Sig.ri con atto di compravendita notaio Dott. del 30.07.2002.

Al momento del sopralluogo l'abitazione (sub. 20) era occupata dal Sig. unitamente alla propria famiglia, in virtù di regolare contratto di locazione sottoscritto il 03.07.2023, registrato a Ravenna il 07.07.2023 col n° 4822 serie 3T anno 2023 e qui unito in **doc. 8**.

Il menzionato contratto di locazione ha durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 05.07.2023, scadenza al 04.05.2027 e rinnovo tacito per ulteriori anni 4 (quattro).

L'importo contrattuale del canone è stato determinato in € 400,00 mensili (€ 4.800,00 annui) che si ritengono congrui per la tipologia, caratteristiche e collocazione dell'immobile nell'ambito del contesto urbano di Massa Lombarda.

Si riferisce inoltre che il pignoramento è stato trascritto il 18.03.2025 all'art. 3641 pertanto in data successiva alla registrazione del richiamato contratto di locazione del 07.07.2023 il

quale risulta dunque opponibile alla procedura.

L'autorimessa (sub. 16) non risulta oggetto del richiamato contratto ed al momento del sopralluogo era utilizzata quale deposito di mobili di vario genere.

Dall'istanza prot. n. 5846/2025 del 04.08.2025, depositata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Massa Lombarda, è emerso che il Sig. - codice fiscale - risulta essere residente dal 20.10.2015 in Via unitamente ai propri familiari (figlia), (figlio),a (figlio) e (figlio). Dalla medesima ispezione è altresì risultato che il debitore ha contratto matrimonio con la Sig.ra il 06.03.2005 senza alcuna specifica del relativo regime patrimoniale; in merito si richiama tuttavia l'atto di compravendita a magistero notaio Dott. Rep. 4930 del 15.05.2006 nel quale il Sig. ha dichiarato di aver contratto matrimonio in con una cittadina e che il regime patrimoniale della famiglia, secondo il diritto nazionale pakistano, è quello della separazione dei beni. Quanto sopra giusto i certificati qui uniti in **doc. 9**.

In data 18.08.2025 con Prot. 6141 venne altresì rilasciato dall'ufficio preposto, il certificato anagrafico e stato di famiglia riferito al conduttore dell'abitazione Sig. e qui unito in **doc. 10**.

Confini

I cespiti in stima confinano con beni di terzi identificati con i Subb. 15 e 17 per quanto concerne l'autorimessa e col Sub. 21 per l'abitazione, oltre che con parti comuni, salvo altri.

Iscrizioni, trascrizioni, gravami, vincoli e oneri condominiali

Vedasi la certificazione notarile a firma del Notaio **Dott.** del 18.03.2025 unita in **doc. 6**.

Dall'ispezione di aggiornamento alla Conservatoria RR.II. di Ravenna, a far data dalla certificazione notarile di cui sopra sino al 04.08.2025, **non sono emerse ulteriori formalità**, giusto il referto qui unito in **doc. 11**.

In seguito all'alienazione verranno cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Art. 2977 del 19.05.2006 - ipoteca volontaria di € 220.000,00 (duecentoventimila/00) a garanzia di mutuo fondiario a favore di con sede in, contro e gravante sui beni in stima;

Trascrizioni

- Art. 3641 del 18.03.2025 - verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Ravenna il 17.02.2025 Rep. 373, a favore di con sede in Roma e contro, come sopra generalizzato, trascritto per il recupero di un credito di complessivi € 104.769,30.

Il complesso si compone di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., come meglio indicate nei titoli di provenienza; da informazioni assunte da alcuni partecipanti al condominio, risulta nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni nella figura del tuttavia, sebbene richiesta, non s'è venuti in possesso di alcuna contabilità in quanto è risultata la mancata presentazione/approvazione dei bilanci degli ultimi anni. Per questi motivi non v'è la possibilità di accertare (e dunque non se ne è

tenuto conto nella stima) l'esistenza di eventuali debiti/crediti delle unità immobiliari in stima verso il condominio.

Condonò edilizio - Conformità urbanistica – Agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – SUE di Massa Lombarda, in riferimento ai beni in stima sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 4 del 24.02.1967 – Prot. n. 1117 del 25.01.1967 in ditta, per costruzione fabbricato condominiale comprensiva del Certificato di Abitabilità n. 21/1968 rilasciato in data 11.06.1968 - **doc. 12.**
- D.I.A. n. 141 del 03.02.1998 – Prot. n. 707 del 03.02.1998 in ditta per esecuzione opere interne - **doc. 13.**

Dal confronto fra quanto rappresentato negli elaborati grafici uniti ai titoli sopra riportati e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si segnalano fin da ora le seguenti difformità:

Autorimessa (Piano terra)

- *diversa altezza del locale (rilevata di cm. 230 anziché di cm. 250 autorizzati);*

Appartamento (Piano primo)

- *diversa altezza del locale (rilevata di cm 280 anziché di cm 300 autorizzati);*
- *diversa posizione della finestra del servizio igienico e di una camera da letto;*
- *diversa posizione della porta di accesso al servizio igienico;*
- *diversa dimensione in larghezza della porta tra cucina e*

soggiorno (rilevata di cm 90 anziché di cm 80 autorizzati).

In considerazione delle vigenti norme urbanistiche nazionali e regionali, si può riferire che le difformità sopra evidenziate possono rientrare nelle tolleranze di legge, a mente dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/2004, in virtù del Certificato di Agibilità rilasciato l'11.06.1968 a seguito del sopralluogo tecnico-sanitario.

**

Sotto il **profilo urbanistico** l'area in esame è classificata nel vigente RUE come segue:

- RUE Tavola 1 MA 3 – Ambiti normativi: *“Territorio urbano” – ACS – Centri Storici (art.5.1 PSC); Perimetro del centro storico (art. 5.1 PSC).*
- RUE Tavola 3 MA – Disciplina della città storica: categoria di tutela e unità di intervento: *Perimetro del centro storico (art. 5.1 PSC); D1 - Unità edilizie che pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 9);*

In riferimento al PSC la zona è invece identificata in:

- PSC Tavola 1 MA – Schema di assetto strutturale degli insediamenti e della mobilità: – *Assetto strategico del sistema insediativo – Centri storici;*
- PSC Tavola 2 MA – Schema spaziale per la valorizzazione delle risorse ambientali e storico culturali: – *Sistema insediativo – Centri storici;*

- PSC Tavola 4 MA2 – Schema di assetto strutturale: Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000: ACS – *Centri storici secondo la definizione della L.R. 20/2000 (art. 5.1);*

In riferimento alla CUT la zona è invece identificata in:

- CUT Tavola 3 MA – Tavola dei vincoli: Vulnerabilità e sicurezza: *Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Corsi d'acqua naturali (scheda dei vincoli VS07) – Alluvioni poco frequenti (P2); Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) (scheda dei vincoli VS12) ed aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) (scheda dei vincoli VS12); Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) (scheda dei vincoli VS13) - indice di liquefazione $2 > IL \leq 5$ medio; Storico culturale e testimoniale: Centri storici (scheda dei vincoli SCT03); Aree a medio rischio archeologico (scheda dei vincoli SCT10);*

Di quanto sopra vedasi gli stralci cartografici uniti in **doc. 14**.

10. Pluralità di compendi immobiliari

Verificata la conformazione dei beni oggetto di stima, lo scrivente ne propone la vendita in LOTTO UNICO.

11. Divisibilità

Essendo stata pignorata l'intera quota di proprietà dell'esecutato, **non ricorre** il caso della divisibilità.

12. Metodologia di stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame; il valore venale dovrà contemplare una buona prudenza per attrarre il maggior numero possibile di offerenti. La determinazione del *“più probabile valore di mercato per pronto realizzo”* dovrà, pur tuttavia, analizzare in modo oggettivo tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei cespiti, nonché contemplare il dovuto e congruo deprezzamento, dipeso dall’assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Di primaria importanza sono l’ubicazione, la collocazione nel contesto urbanistico, la distanza dai servizi urbani e come ad essi i beni risultano collegati.

Nella fattispecie l’edificio si trova nel centro dell’agglomerato urbano di Massa Lombarda e dunque prossimo ai servizi di prima necessità.

L’abitazione, nel complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture di bassa qualità e per la maggior parte vetuste nonché impianti tecnologici completamente da rammodernare, ivi compreso il riscaldamento completamente da realizzare. A ciò si aggiunga l’inserimento del bene in contesto condominiale modesto ed anch’esso bisognoso di importanti interventi di manutenzione ed ammodernamento.

Il garage risulta anch’esso in mediocre stato di manutenzione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato s’è altresì tenuto in considerazione che la sola abitazione è soggetta a regolare contratto di locazione con prima scadenza al 04.05.2027 e tacito rinnovo per ulteriori anni quattro.

La metodologia di stima adottata è quella del paragone

comparando il prezzo di contrattazione di beni simili a quelli in esame, attraverso un'indagine economica effettuata presso operatori immobiliari locali ed in parallelo con le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna.

L'indagine ha altresì riguardato la ricerca di alcuni "comparabili" ovvero annunci di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in stima, questo anche al fine di meglio riparametrare i valori estrapolati dalla Banca dati OMI sopra richiamata.

I prezzi unitari così determinati, adeguati e proporzionati con la tipologia degli oggetti in stima, grado di finiture, caratteristiche etc., sono stati applicati alle varie superfici rilevate graficamente dalla documentazione comunale e catastale, preventivamente confrontata con il rilievo metrico eseguito direttamente in sede di sopralluogo.

13. Stima

LOTTO UNICO

(le superfici indicate si riferiscono al vuoto per pieno – v.p.p. - ovvero al lordo delle murature)

abitazione (p.1° senza ascensore)

c.a mq. 66,00 x 1,00 x € 800,00 € 52.800,00

autorimessa (p.t.)

c.a mq. 11,00 x 1,00 x € 500,00 € 5.500,00

cointeressenze parti comuni

a corpo in arrotondamento € 4.700,00

sommano

€ 63.000,00

riduzione per assenza garanzia (c.a. – 15 %) - € 9.000,00

totale generale

€ 54.000,00
=====

(diconsi Euro cinquantaquattromila/00)

14. Bando d'asta

Si unisce al presente elaborato in documento separato.

Allegati:

doc. 1: verbale operazioni peritali del 16.05.2025;

doc. 2: verbale operazioni peritali del 29.05.2025;

doc. 3: certificati catastali;

doc. 4: planimetrie catastali;

doc. 5: relazione fotografica;

doc. 6: certificazione notarile Dott. del 18.03.2025;

doc. 7: compravendita notaio Dott.....Rep. 4930/2006;

doc. 8: contratto di locazione abitazione;

doc. 9: certificati residenza, matrimonio e stato di famiglia;

doc. 10: certificati residenza e stato di famiglia;

doc. 11: stampa negativa formalità pregiudizievoli;

doc. 12: Aut. Ed. n. 4-1967 e abitabilità;

doc. 13: D.I.A. n. 141-1998;

doc. 14: stralci cartografici RUE e PSC vigenti;

doc. 15: check list;

doc. separato: bando d'Asta (ALL. G).

Tanto doveva lo scrivente per adempiere all'incarico ricevuto.





Faenza, 18.08.2025

Il C.T.U.

