

**TRIBUNALE DI RAVENNA**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dr. Massimo Vicini**

Consulenza tecnica d'ufficio **R.G.Es. n. 57/2024**

Procedimento promosso da *omissis* contro *omissis*

Udienza del 18/12/2024

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto *omissis* è stato nominato consulente tecnico d'Ufficio per la procedura in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*  
*oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

*di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

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

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

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

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

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve*

*acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

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

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

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

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

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

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di*

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

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

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

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità*

*dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

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

*9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

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

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento*

*all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

*14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in*

*cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

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

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

\*\*\*\*\*

#### **Risposte ai quesiti**

Con riferimento alle verifiche preliminari in merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del codice di procedura civile, si evidenzia che:

- a. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, redatta in data 14/6/2024 dal Dott. *omissis*, Notaio in Perugia, depositata in data 14/6/2024, entro i termini previsti;
- b. la suddetta certificazione risale sino a due atti di acquisto derivativo trascritti a Ravenna in data 8/3/2001, registro particolare n. 2386 e in data 20/4/2002, registro particolare n. 5425, oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento;

c. nella certificazione notarile sono riportati i dati catastali attuali degli immobili pignorati. Si allegano alla presente le visure catastali storiche (allegato 1 e 2) e l'estratto di mappa (allegato 3) relative ai beni in oggetto;

d. non risulta depositato agli atti il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto ha quindi provveduto ad acquisirlo e trasmetterlo unitamente alla presente (allegato 4). Nel suddetto certificato l'esecutato risulta coniugato, di conseguenza si è acquisito anche il certificato di matrimonio (allegato 5) dal quale risulta che non esistono annotazioni. Si segnala che negli atti di compravendita dei beni pignorati gli stessi sono stati esclusi dalla comunione legale a norma dell'art. 179, primo comma, lettera d) del Codice Civile essendo strumentali all'esercizio della personale attività dell'acquirente.

#### **1. Identificazione del bene**

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Brisighella, in località Fognano. Trattasi di due capannoni adiacenti facenti parte di un complesso artigianale composto complessivamente da 5 capannoni a schiera. Nello specifico i beni oggetto di esecuzione sono così individuati:

- unità ad uso laboratorio/magazzino, Piano T-1, sita in via Pontenono n° 69, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella al Foglio 79, particella 597 subalterno 1, categoria D/1, rendita € 1332,46.

Al Catasto Terreni corrisponde il foglio 79, particella 597, ente urbano di mq 841.

- Unità ad uso magazzino, Piano T, sita in via Pontenono n° 67, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella al Foglio 79, particella 598 subalterno 2, categoria C/2, consistenza 303 mq, rendita € 1032,81;

- unità in corso di costruzione, Piano 1, sita in via Pontenono n° 67, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella al Foglio 79, particella 598

subalterno 3, categoria F/3, senza rendita.

Al Catasto Terreni corrisponde il foglio 79, particella 598, ente urbano di mq 475.

Le suddette unità immobiliari risultano intestate a:

- *omissis*.

*Confini*

Il bene pignorato di cui alla particella 597 sub 1 confina con via Pontenono, con via Giovanni Orioli, con lotto non edificato distinto con la particella 637 ed è adiacente alle unità immobiliari distinte alla particella 598 sub 2 e 3, salvi altri.

I beni pignorati di cui alla particella 598 sub 2 e 3 confinano con via Pontenono, con lotto non edificato distinto con la particella 637 e sono adiacenti alle unità immobiliari distinte alla particella 598 sub 2 e 3 e con la particella 599, salvi altri.

*Formazione di lotti*

Si ritiene opportuna la formazione di due lotti per la vendita. Data la natura dei beni in oggetto non sono necessari frazionamenti catastali per la costituzione dei suddetti lotti, che vengono così individuati:

- lotto 1 - composto dall'unità immobiliare censita nel Comune di Brisighella con il Foglio 79, particella 597 subalterno 1;
- lotto 2 - composto dalle unità immobiliari censite nel Comune di Brisighella con il Foglio 79, particella 598 subalterno 2 e 3.

## **2. Descrizione del bene**

Il giorno 19 Agosto 2024 è stato eseguito il primo accesso ai beni pignorati previa regolare comunicazione tra le parti. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza dell'esecutato Sig. *omissis*.

*Descrizione dei beni pignorati*

I beni pignorati sono parte di un complesso formato da 5 capannoni a schiera, ubicati

nella periferia di Fognano, in area individuata nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio in ambito produttivo misto (art. 9 del RUE).

Il complesso è stato realizzato negli anni tra il 1998 ed il 2002 con struttura portante prefabbricata in cemento armato e si sviluppa in parte su un piano ed in parte su due piani fuori terra, con tetto piano. I tamponamenti sono stati realizzati con pareti prefabbricate in cemento con finitura esterna bocciardata tinteggiata.

#### **Lotto 1 -**

Trattasi di unità posta all'estremo della costruzione a schiera, dotato di area scoperta pertinenziale sul fronte, sul retro e sul fianco. Il bene ha accesso pedonale e carraio sul fronte dalla via Pontenono e un accesso carraio sul fianco dalla via G. Orioli. L'area scoperta pertinenziale è utilizzata a parcheggio, spazio di manovra e deposito e risulta pavimentata con betonelle. E' presente anche una porzione destinata a verde. La proprietà risulta completamente recintata. Il capannone è di forma rettangolare, delle dimensioni a piano terra di circa mt 26 per m.t. 12,80, mentre il primo piano si sviluppa solo su circa metà di detta superficie.

Al piano terra il bene è composto dal laboratorio per lavorazioni meccaniche o similari, con altezza di circa mt 4,35 / 4,45. Verso il fronte vi sono due portoni carrai e l'ingresso pedonale con il vano scala per accedere al primo piano, separato dal laboratorio con divisori in alluminio e vetro. Sul retro del laboratorio vi è invece lo spogliatoio con i servizi igienici, realizzato in muratura con altezza interna di circa mt 2,70. La luce naturale al laboratorio è garantita dai lucernari presenti sul tetto della porzione al solo piano terra.

All'esterno, sul retro del fabbricato l'area pertinenziale, pavimentata con betonelle, è coperta da una tettoia realizzata con struttura in ferro e manto di copertura in pannelli di lamiera. Tale tettoia si sviluppa dal fabbricato al confine di proprietà con la p.lla

637 ed è continua per tutta la larghezza del capannone in oggetto e del limitrofo capannone di cui alla particella 597 (lotto 2). La superficie della tettoia di pertinenza del laboratorio è di circa 73 mq.

Il primo piano, con altezza rilevata di circa mt. 2,86 è composto da un magazzino, due uffici, un archivio, un refettorio, due disimpegni, due bagni ed un balcone. Le pareti interne divisorie sono state realizzate in cartongesso.

Al piano terra ed al piano primo sono state realizzate due porte di comunicazione con l'adiacente capannone ad oggi della medesima proprietà (lotto 2).

#### *Caratteristiche delle finiture e impianti*

- Pavimento del laboratorio in cemento di tipo industriale, pavimento dell'ingresso, dello spogliatoio e dei servizi igienici in ceramica, pavimento dei vani al primo piano in ceramica;
- rivestimenti dei bagni in ceramica;
- pareti e soffitti al piano terra tinteggiati. Al primo piano le pareti sono tinteggiate ed è presente un controsoffitto con pannelli in polistirolo;
- portoni carrai in ferro e vetro, portone pedonale in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato;
- finestre in alluminio e vetrocamera;
- gli impianti idrico/sanitario, elettrico sono sottotraccia, originali della costruzione;
- l'impianto di riscaldamento del laboratorio è con generatore di aria calda a gas metano, i vani di servizio e quelli al primo piano sono riscaldati con pompe di calore / ventilatori elettrici. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrici;
- sono presenti le utenze di luce, gas e acqua.

*Stato di conservazione e manutenzione*

Il fabbricato in generale si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

**Lotto 2 -**

Trattasi di capannone adiacente sui due lati, dotato di area scoperta pertinenziale sul fronte e sul retro. Il bene ha accesso pedonale e carraio dalla via Pontenono. Al momento è possibile accedere al retro anche dalla via Orioli, passando sulla limitrofa particella 597 ad oggi della medesima proprietà (lotto 1). L'area scoperta pertinenziale sul fronte è pavimentata con betonelle ed è utilizzata a parcheggio e spazio di manovra. Detta area risulta completamente recintata. Il capannone è di forma rettangolare, delle dimensioni a piano terra di circa mt 26 per m.t. 12,30, mentre il primo piano si sviluppa solo su circa metà di detta superficie.

Al piano terra è composto da un unico vano uso deposito / magazzino, censito con la particella 598 sub 2, con altezza rilevata di circa mt 4,35 / 4,55. Il deposito è dotato di due portoni carrai ed uno pedonale sul fronte e un portone carraio sul retro ed è presente la scala per accedere al P1°. La luce naturale è garantita dai lucernari presenti sul tetto della porzione al solo piano terra.

L'area pertinenziale sul retro, pavimentata con betonella, risulta coperta dalla tettoia con struttura in ferro e manto di copertura in pannelli di lamiera già descritta al precedente punto (lotto 1). La superficie della tettoia di pertinenza del laboratorio è di circa 70 mq.

Al piano primo (particella 598 sub 3) sono stato ricavati un disimpegno, un balcone, un vano che si estende per la maggior parte della superficie ed un vano di dimensioni più ridotte, attualmente tutti ad uso deposito. L'altezza di detti vani è pari a mt. 2,96

circa.

*Caratteristiche delle finiture e impianti*

- Pavimento del deposito in cemento di tipo industriale, pavimento dei vani al primo piano in ceramica;
- pareti e soffitti al piano terra tinteggiati. Al primo piano le pareti sono in cartongesso tinteggiato ed è presente un controsoffitto con pannelli in polistirolo;
- portoni carrai in ferro e vetro, portone pedonale in alluminio e vetro, porte interne al primo piano in legno tamburato;
- finestre in alluminio e vetrocamera;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, originale della costruzione;
- l'impianto di riscaldamento del deposito è con generatore di aria calda a gas metano, i vani al primo piano sono riscaldati con pompe di calore / ventilatori elettrici.
- al momento non sono presenti le utenze di luce, gas e acqua. Gli impianti esistenti sono collegati alle utenze del Lotto 1 in quanto al momento unica proprietà.

#### *Stato di conservazione e manutenzione*

Il fabbricato in generale si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Si segnala che sul tetto di entrambe le costruzioni (lotto 1 e lotto 2) sono stati installati dei pannelli fotovoltaici che formano un unico impianto fotovoltaico della potenza complessiva di circa 38,5 kW, non accatastato. Gli inverter di detto impianto sono posizionati all'interno del capannone di cui al Lotto 1. Per dichiarazione della proprietà al momento i benefici derivanti da detto impianto sono a favore dell'esecutato.

#### *Regime fiscale*

La cessione di immobili strumentali per natura, costruiti da oltre 5 anni, è esente IVA, salvo opzione per l'applicazione dell'imposta da esercitare in sede di rogito da parte

del cedente ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter DPR 633/72.

L'alienazione è relativa alla quota del 100% degli immobili in parola.

### **3. data di inizio delle costruzioni ante 1967.**

L'inizio dei lavori di costruzione per gli immobili oggetto di pignoramento è stato comunicato in data 22/04/1998, successivamente al 2/9/1967.

### **4. titoli edilizi e verifica della regolarità edilizia**

Per le proprietà in oggetto risultano depositate le seguenti pratiche presso l'archivio del Comune di Brisighella:

- pratica edilizia n. 173/1997, Concessione Edilizia n. 19 del 22/04/1998 (allegato 6) rilasciata alla ditta *omissis* per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso produttivo ed uffici per complessive 9 unità immobiliari. Per la costruzione risulta depositata la pratica sismica n. D/381, prot. 5404 del 21/4/1998;
- pratica edilizia n. 191/2000, denuncia di inizio attività protocollo n. 7817 del 29/8/2000 (allegato 7) presentata dalla ditta *omissis* per lavori di completamento di fabbricato adibito ad attività artigianale, completa di elaborato grafico (allegato 8). All'interno del fascicolo è presente il certificato di Agibilità n. 14, protocollo n. 4379 del 30/5/2001 (allegato 9), rilasciato dal Comune di Brisighella, e le certificazioni impiantistiche. Questa pratica edilizia e la conseguente agibilità sono inerenti all'immobile di cui al Lotto 1, particella 597 sub 1;
- pratica edilizia n. 5/2002, denuncia di inizio attività protocollo n. 7 del 2/1/2002 (allegato 10) presentata dalla ditta *omissis* per lavori di completamento di fabbricato adibito a deposito al p.t., con indicazione che il primo piano non verrà ultimato dal punto di vista edile e quindi lasciato allo stato grezzo, completa degli elaborati grafici (allegato 11). All'interno del fascicolo è presente la domanda del certificato di Agibilità parziale per il deposito al piano terra, protocollo n. 1181 del

18/2/2002 (allegato 12) e le certificazioni impiantistiche. Non risulta eseguito il sopralluogo da parte dei tecnici dell'amministrazione e non è stato rilasciato un certificato di agibilità dal Comune, per cui la conformità edilizia si è formata in base a quanto dichiarato dal professionista incaricato e attestata per silenzio assenso. Questa pratica edilizia e la conseguente domanda di agibilità parziale sono inerenti all'immobile di cui al Lotto 2, particella 598 sub 2, mentre per la particella 598 sub 3, urbanisticamente allo stato grezzo, non vi è agibilità;

- comunicazione protocollo n. 4441 del 11/6/2002, per la realizzazione di una porta di collegamento a P.T. tra i beni oggetto di pignoramento (allegato 13);
- pratica edilizia n. 316/2010, comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria protocollo n. 7597 del 23/12/2010 presentata dalla ditta *omissis* per rifacimento del manto di copertura dei fabbricati oggetto di pignoramento.

*Legittimità / regolarità edilizia*

#### **Lotto 1**

In base alle verifiche svolte in loco si segnalano lievi differenze rilevate nelle quote planoaltimetriche della costruzione. Per quanto verificato inoltre non risultano titoli edilizi per la realizzazione della tettoia sul retro e per la porta di comunicazione tra i due fabbricati al P.1°.

Per le difformità rilevate le cui caratteristiche rientrano nelle opere oggetto di accertamento di conformità DPR 380/2001 è possibile presentare istanza di sanatoria, mentre per le difformità realizzate non sanabili bisognerà prevedere la rimozione per il ripristino dell'ultimo stato legittimo.

Per le suddette opere di sanatoria / ripristino si stima ad oggi un costo di circa € 10.000,00 salvo imprevisti.

L'aggiudicatario potrà comunque accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non

rilevate, ricorrendone le condizioni, ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013, della L.R. n. 23/2004 e successive modificazioni.

## **Lotto 2**

In base alle verifiche svolte in loco si segnalano lievi differenze rilevate nelle quote planoaltimetriche della costruzione. Inoltre per le modifiche apportate al primo piano e la costruzione della tettoia sul retro non risultano depositati i necessari titoli edilizi.

Per le difformità rilevate le cui caratteristiche rientrano nelle opere oggetto di accertamento di conformità DPR 380/2001 è possibile presentare istanza di sanatoria, mentre per le difformità realizzate non sanabili bisognerà prevedere la rimozione per il ripristino dell'ultimo stato legittimo.

Per le suddette opere di sanatoria / ripristino si stima ad oggi un costo di circa € 15.000,00 salvo imprevisti.

L'aggiudicatario potrà comunque accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ricorrendone le condizioni, ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013, della L.R. n. 23/2004 e successive modificazioni.

## **5. certificato destinazione urbanistica**

Al momento non si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto i beni pignorati non rientrano nei beni per cui tale certificato è obbligatorio.

Si provvederà comunque ad acquisirlo nel caso in cui si rendesse necessario per la procedura in futuro.

## **6. corrispondenza tra pignoramento, nota di trascrizione e dati catastali, conformità delle planimetrie in atti**

### **Lotto 1**

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito nel Comune di Brisighella con il Foglio 79, particella 597 subalterno 1. I dati catastali corrispondono a quanto indicato

nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

La planimetria catastale depositata (allegato 14) risulta non conforme allo stato di fatto in quanto non vi è rappresentata la tettoia.

L'aggiornamento catastale dovrebbe essere redatto, per economia di giudizio, unitamente alla richiesta di sanatoria edilizia di cui al precedente p.to 4. Posto che al momento della presentazione della pratica le difformità potrebbero non risultare "regolarizzabili", lo scrivente non procede al momento alla redazione delle planimetrie catastali in aggiornamento.

#### **Lotto 2**

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito nel Comune di Brisighella con il Foglio 79, particella 598 subalterno 2 (deposito al P.T.) e subalterno 3 (unità in corso di costruzione al P. 1). I dati catastali di cui sopra corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

La planimetria catastale del deposito al P.T. (allegato 15) risulta non conforme allo stato di fatto in quanto non vi è rappresentata la tettoia.

Per quanto concerne il subalterno 3 al P.1. non esiste la planimetria catastale poichè le unità in corso di costruzione vengono individuate unicamente con l'elaborato planimetrico (allegato 16) e solo per quello che riguarda la sagoma complessiva.

Si rileva quindi la non conformità dell'unità di cui al Fg 79, p.lla 598 sub 3, perché di fatto in loco l'unità risulta finita e non in stato di costruzione.

L'aggiornamento catastale dovrebbe essere redatto, per economia di giudizio, unitamente alla richiesta di sanatoria edilizia di cui al precedente p.to 4. Posto che al momento della presentazione della pratica le difformità potrebbero non risultare "regolarizzabili", lo scrivente non procede al momento alla redazione delle planimetrie catastali in aggiornamento.

### **7. verifica della proprietà dei beni pignorati**

All'atto della notifica del pignoramento il bene in oggetto era in proprietà alla ditta eseguita in forza dei seguenti atti:

- **Lotto 1** - atto di compravendita repertorio n. 52421/14413 del 4/3/2009 (allegato 17 copia informale), redatto dal Notaio *omissis* di Forlì, registrato a Forlì il 23/3/2009 al n. 2520 serie 1T, trascritto a Ravenna il 27/3/2009, registro particolare n. 3473, registro generale n. 5619, con il quale *omissis* ha acquistato dalla Società *omissis* la piena proprietà dell'immobile censito al CF di Brisighella, Foglio 79 Particella 597 Subalterno 1.
- **Lotto 1** - atto di rettifica repertorio n. 53263/15019 del 14/4/2010 (allegato 18 copia informale), redatto dal Notaio *omissis* di Forlì, registrato a Forlì il 4/5/2010 al n. 3784 serie 1T, trascritto a Ravenna il 5/5/2010, registro particolare n. 4967, registro generale n. 8358. Trattasi di rettifica al precedente atto repertorio n. 52421/2009 per escludere dal bene compravenduto la comunione legale in quanto bene strumentale all'esercizio della personale attività dell'acquirente.
- **Lotto 2** - atto di compravendita repertorio n. 53262/15018 del 14/4/2010 (allegato 19 copia informale), redatto dal Notaio *omissis* di Forlì, registrato a Forlì il 4/5/2010 al n. 3783 serie 1T, trascritto a Ravenna il 5/5/2010, registro particolare n. 4966, registro generale n. 8352, con il quale *omissis* ha acquistato dalla Società *omissis* la piena proprietà degli immobili censiti al CF di Brisighella, Foglio 79 Particella 598 Subalterno 2 e subalterno 3.

### **8. provenienza dei beni pignorati**

Eseguiti gli accertamenti di rito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Territorio di Ravenna, si riportano in ordine cronologico le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento relative ai beni

oggetto di esecuzione.

**Lotto 1**

- Anteriormente al ventennio la proprietà era in capo alla società *omissis*;
- con atto di compravendita a rogito Dott. *omissis* Notaio in Forlì, repertorio 40579 del 16/2/2001, trascritta a Ravenna il 8/3/2001, registro particolare 2386, registro generale 3738, il bene è passato in piena proprietà alla società *omissis*. Documento correlato - trascrizione n. 4967 del 5/5/2010, si veda nota di trascrizione (allegato 20);
- con atto di compravendita a rogito Dott. *omissis* Notaio in Forlì, repertorio 52421/14413 del 5/3/2009, trascritta a Ravenna il 27/3/2009, registro particolare 3473, registro generale 5619, il bene è passato in piena proprietà a *omissis*;
- Ipoteca volontaria a rogito Dott. *omissis* Notaio in Forlì, repertorio 52719/14627 del 20/7/2009, iscritta a Ravenna il 24/7/2009, registro particolare 2954, registro generale 14064. A favore di Cassa di Risparmio di Ravenna Spa, contro *omissis*, per € 300.000,00 di cui capitale € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. A margine trascritto annotamento n. 1834 del 26/7/2012 di surrogazione con cui il Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Società Cooperativa subentra alla Cassa di Risparmio di Ravenna;
- atto di rettifica a rogito Dott. *omissis* Notaio in Forlì, repertorio 53263/15019 del 14/4/2010, trascritta a Ravenna il 5/5/2010, registro particolare 4967, registro generale 8353. Formalità di riferimento - trascrizione n. 3473 del 27/3/2009;
- Ipoteca volontaria a rogito Dott. *omissis* Notaio in Faenza, repertorio 23609/8661 del 20/11/2013, iscritta a Ravenna il 25/11/2013, registro particolare 2678, registro generale 17182, a favore di Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Società Cooperativa, contro *omissis*, per € 360.000,00 di cui capitale € 200.000,00

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- Pignoramento immobiliare repertorio n. 1543 del 4/5/2024 trascritto a Ravenna il 7/6/2024, registro particolare 8193, registro generale 10871, a favore di *omissis*, contro *omissis*.

Si allega l'elenco sintetico delle formalità relativa al foglio 79, particella 597 sub 1 (allegato 21).

#### **Lotto 2**

- Anteriormente al ventennio la proprietà era in capo alla società *omissis*;
- compravendita a rogito Dott. *omissis* Notaio in Forlì, repertorio 42437 del 28/3/2002, trascritta a Ravenna il 20/4/2002, registro particolare 5425, registro generale 8582. Il bene è passato in piena proprietà alla società *omissis*, si veda nota di trascrizione (allegato 22);
- compravendita a rogito Dott. *omissis* Notaio in Forlì, repertorio 53262/15018 del 14/4/2010, trascritta a Ravenna il 5/5/2010, registro particolare 4966, registro generale 8352. Il bene è passato in piena proprietà a *omissis*;
- Ipoteca volontaria a rogito Dott. *omissis* Notaio in Faenza, repertorio 23609/8661 del 20/11/2013, iscritta a Ravenna il 25/11/2013, registro particolare 2678, registro generale 17182, a favore di Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Società Cooperativa, contro *omissis*, per € 360.000,00 di cui capitale € 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Pignoramento immobiliare repertorio n. 1543 del 4/5/2024 trascritto a Ravenna il 7/6/2024, registro particolare 8193, registro generale 10871, a favore di *omissis*, contro *omissis*.

Si allega l'elenco sintetico delle formalità relativa al foglio 79, particella 597 sub 1 (allegato 23).

*Servitù, formalità, vincoli od oneri*

Per i beni in parola non si sono riscontrate formalità, vincoli trascritti od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente, eccezion fatta per eventuali servitù attive e passive che possono esser presenti per impianti e parti comuni e nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte il bene in oggetto di un unico originario complesso edilizio.

Nello specifico si riporta testualmente quanto indicato negli atti di compravendita rep. n. 52421/2009 (Lotto 1) e rep. n. 53262/2010 (Lotto 2): *“La parte venditrice immette da oggi la parte acquirente nel possesso legale dell'immobile, in particolare con le servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL - S.P.A, trascritte a Ravenna rispettivamente il 18 aprile 1980 all' articolo 3422, ed il 25 settembre 1999 all'articolo 9467, con la servitù di metanodotto a favore della "ITALCOGIM - S.P.A.", trascritta a Ravenna l'11 febbraio 2000 all'articolo 1459.”*

### **9. stima del bene**

La valutazione è realizzata con procedimento di stima per comparazione diretta.

I parametri utilizzati sono la superficie commerciale del bene e il valore unitario per metro quadrato.

*Superficie commerciale*

In base ai rilievi effettuati in loco per quanto possibile, e sulla scorta degli elaborati grafici di progetto, si stima la superficie commerciale dei beni pignorati come di seguito:

- Lotto 1 - Foglio 79, particella 597 sub 1 - Superficie Commerciale stimata mq 510.
- Lotto 2 - Foglio 79, p.IIa 598 sub 2 e 3 - Superficie Commerciale stimata mq 485.

*Valore unitario di mercato*

Rappresenta il valore di compravendita medio espresso dal mercato per immobili

comparabili al bene in parola, ricavato dalle fonti istituzionali quali l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), e dai valori di vendita espressi dal libero mercato.

*Adeguamenti e oneri*

La valutazione tiene conto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e / o ripristino a carico dell'aggiudicatario, dell'onere dovuto per l'allaccio alle utenze del lotto 2, al momento inesistenti poichè collegato al lotto 1 in quanto della medesima proprietà, oltre alle opere edili necessarie per separare le due unità immobiliari.

Per quanto concerne l'impianto fotovoltaico si ritiene corretto abbinarlo al Lotto 1 per sua costruzione ed impiantistica. Ciò corrisponde ad un valore aggiunto che si riflette nella valutazione del lotto 1 mentre si traduce in uno scomodo per la valutazione del lotto 2, che si accolla la servitù di parte dell'impianto fotovoltaico sul tetto.

In ultimo si quantifica la riduzione del valore degli immobili, dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura forfettaria del 15%.

Valutazione dei beni

Considerato che lo scopo della presente stima è quello di determinare un valore di pronto realizzo conseguente ad una esecuzione forzata, si ritiene che per i beni pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il valore da proporre per la base d'asta possa essere stimato come di seguito:

$$V = [(S.c. \times V.u.) - A] \times R.$$

(S.c.= superficie commerciale, V.u.= valore unitario, A= adeguamenti/correzioni per oneri vari, R= riduzione di valore per assenza di garanzie)

**Valore di stima lotto 1**

$$V = [(mq \ 510 \times \text{€} \ 340,00 / mq) - 10.000,00] \times 0,85 = \text{€} \ 138.890,00$$

che si arrotonda a **139.000,00 € (euro centotrentavvemila/00)**

#### **Valore di stima lotto 2**

$$V = [(mq\ 485 \times \text{€ } 300,00 / mq) - 15.000,00] \times 0,85 = \text{€ } 110.925,00$$

che si arrotonda a **111.000,00 € (euro centoundicimila/00)**

#### **10. formazione di lotti**

**Lotto 1** - capannone ad uso laboratorio/magazzino, Piano T-1, distinto al CF del Comune di Brisighella al Foglio 79, particella 597 subalterno 1, categoria D/1.

Valore basa d'asta stimato **139.000,00 € (euro centotrentavvemila/00)**

**Lotto 2** - capannone uso magazzino, Piano T, distinto al CF del Comune di Brisighella al Foglio 79, particella 598 subalterno 2, categoria C/2, e unità in corso di costruzione, Piano 1, distinta al Foglio 79, particella 598 subalterno 3, categoria F/3.

Valore basa d'asta stimato **111.000,00 € (euro centoundicimila/00)**

#### **11. stato del possesso, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Alla data del sopralluogo i beni pignorati risultavano occupati dalla ditta *omissis*, Codice Fiscale e Partita Iva *omissis*. Eseguiti i controlli presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna è emerso che per i beni oggetto di pignoramento risulta registrato il contratto di locazione TGZ 2020/3T/8755 (allegato 24). La durata della locazione è stata stabilita in sei anni, con inizio dal 1 Dicembre 2020, quindi in data antecedente al pignoramento e scadenza al 30 Novembre 2026. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni 6 qualora non venga data disdetta da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.

Il prezzo della locazione è stato stabilito in € 36.000,00 annui, da aggiornarsi annualmente in base alle variazioni ISTAT. Tale valore di locazione risulta congruo al valore di mercato.

*Formalità, vincoli od oneri di carattere urbanistico*

Con l'alienazione del bene di cui al lotto 2 si viene a costituire una servitù al piano di copertura per infrastrutture (fotovoltaico) a beneficio del lotto 1.

Per quanto attiene ad eventuali vincoli urbanistici, ambientali/paesaggistici o di tutela, si rimanda alle norme del RUE (regolamento urbanistico edilizio), segnalando che l'area in oggetto è individuata come di seguito:

- Art. 9 - Ambito produttivo misto

ed è in zona soggetta ai seguenti vicoli:

- aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi;
- emittenza radio televisiva - aree non idonee per impianti nuovi ed esistenti;
- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi e bacini e corsi d'acqua;
- zone di protezione delle acque sotterranee - settore di ricarica tipo C;
- zone di protezione delle acque sotterranee - microbacini imbriferi contigui alle aree di ricarica;3
- zone vulnerabili da nitrati di origine agricola;
- zone ad alta potenzialità archeologica.

Si allega estratto del RUE (allegato 25).

*Gravami sul bene pignorato*

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o altro.

### **12. procedure espropriative per pubblica utilità**

Non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedure espropriativa per pubblica utilità.

### **13. planimetrie e documentazione fotografica**

A corredo della presente perizia si trasmettono

- le planimetrie catastali in atti del Foglio 79, particella 597 sub 1 (allegato 14), del

foglio 79 particella 598 sub 2 (allegato 15), l'elaborato planimetrico relativo al Foglio 79, particella 598 (allegato 16).

- le tavole di progetto di cui alle pratiche edilizie n. 191/2000 (allegato 8) e n. 5/2002 (allegato 11);
- idonea relazione fotografica delle proprietà pignorate (allegato 26);
- documentazione CTU per la pubblicità immobiliare (allegato 27 e 28).

#### **14. 15. 16. deposito elaborati**

A completamento dell'incarico, accettato in data 1/7/2024, il sottoscritto deposita per via telematica, nel rispetto dei termini previsti, la presente relazione completa dei seguenti documenti:

- una separata e succinta descrizione di ciascun lotto formato, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, e con il prezzo di stima attribuito (ex allegato A);
- una copia della perizia di stima depurata delle generalità del debitore ed eventuali terzi nel rispetto della privacy;
- check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 c. 2 c.p.c.;
- un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (formato rtf).

La presente perizia si compone di 27 pagine di relazione e dei seguenti 28 allegati:

1. visura storica CT - CF Lotto 1;
2. visura storica CT - CF Lotto 2;
3. estratto di mappa CT;
4. certificato di stato civile;
5. estratto dell'atto di matrimonio;
6. concessione edilizia n. 19/1998;

7. DIA n. 191/2000 Lotto 1;
8. Tavola grafica P.E. 191/2000 Lotto 1;
9. certificato di agibilità Lotto 1;
10. DIA n. 5/2002 Lotto 2;
11. Tavola grafica P.E. 5/2002 Lotto 2;
12. domanda di agibilità Lotto 2;
13. P.E. prot. 4441/2002;
14. planimetria F. 79 p.IIa 597 sub 1;
15. planimetria F. 79 p.IIa 598 sub 2;
16. Elaborato Planimetrico F. 79 p.IIa 598;
17. copia informale atto 52421-2009;
18. copia informale atto 53263-2010;
19. copia informale atto 53262-2010;
20. nota di trascrizione 2386/2001;
21. elenco formalità F. 79 p.IIa 597;
22. nota di trascrizione 5425/2002;
23. elenco formalità F. 79 p.IIa 598;
24. contratto di locazione;
25. estratto Tav. 18.4 del RUE;
26. relazione fotografica;
27. documentazione CTU per la pubblicità immobiliare Lotto 1;
28. documentazione CTU per la pubblicità immobiliare Lotto 2.

Con Osservanza

Lugo, 12/11/2024

Il Consulente Tecnico