



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2025 R.G.E.

PROMOSSO DA



CONTRO

----- E -----

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE



TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI



viale Carlo Pisacane, 100 – 48122 Marina di Ravenna (RA)



Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com - PEC davide.fuchi@ingpec.eu



Ravenna, 31 ottobre 2025



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

1/32

Relazione di accertamento peritale



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

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2025 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATI ----- E -----

* * *

LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOLARE E AUTORIMESSA (IN REALTÀ NON PRESENTE IN SITO) IN

VIA SELICE N. 298 A CONSELICE (RA), LOCALITÀ CONSELICE, DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI

DEL COMUNE DI CONSELICE, FOGLIO 33, PARTICELLA 335, SUBALTERNI 1 E 2 E AREE DI

TERRENO DISTINTE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CONSELICE, FOGLIO 33, PARTICELLE

49, 53 E 56

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 11/07/2025, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

2/32

Relazione di accertamento peritale

1. ----- (CF -----)

nato in ----- (-) il --/-/-

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ----- (CF -----)

nata in ----- (-) il --/-/-

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- dei seguenti beni:

1. **Catasto fabbricati**

Dati identificativi: CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 335 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 335

Classamento:

Rendita: Euro 228,27

Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Foglio 33 Particella 335 Subalterno 1

Indirizzo: VIA SELICE n. 298 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 104 m² Totale escluse aree scoperte: 104 m²

2. **Catasto fabbricati**

Dati identificativi: CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 335 Subalterno 2

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

3/32

Relazione di accertamento peritale

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 335

Classamento:

Rendita: Euro 28,92

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m²

Foglio 33 Particella 335 Subalterno 2

Indirizzo: VIA SELICE n. 298 Piano T

Dati di superficie: Totale: 12 m²

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 335

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 335

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 275 m²

3. Catasto terreni

Dati identificativi: CONSELICE (C963) (RA)

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

4/32

Relazione di accertamento peritale

Foglio 33 Particella 49

Partita 1250

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,11 Lire 6.022
 agrario Euro 2,58 Lire 4.992

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A12 E27

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 312 m²

4. Catasto terreni

Dati identificativi: CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 53

Partita 1250

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,38 Lire 745
 agrario Euro 0,15 Lire 288

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A12

Particella con qualità: PRATO di classe 2

Superficie: 64 m²

5. Catasto terreni

Dati identificativi: CONSELICE (C963) (RA)

Foglio 33 Particella 56

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

5/32

Relazione di accertamento peritale

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,47 Lire 920

agrario Euro 0,18 Lire 356

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A12

Particella con qualità: PRATO di classe 2

Superficie: 79 m²

CONFINI

QUESITO N. 1

Ragioni: ----- (part. 336), Canale dei Molini, ----- (part. 334), via Selice, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati 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.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

QUESITO N. 1

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

6/32

Relazione di accertamento peritale

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**QUESITO N. 2**

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo ultrapopolare a piano terra e primo con ampia area cortilizia ad uso esclusivo, accessibile direttamente dalla strada provinciale 610 Selice (che collega Imola e Lavezzola), esternamente al centro abitato di Conselice ma a breve distanza da questo, nell'ambito di un piccolo complesso di case in zona rurale, pur vicino a alcune attività industriali poste sulla strada provinciale. L'immobile è in prossimità di uno scolo di bonifica e risulta compreso nelle aree indicate dagli eventi alluvionali di maggio 2023. Si segnala inoltre che il fabbricato è a ridotta distanza dal limitrofo fabbricato a Sud, rispetto cui genera una intercapedine di modesta larghezza.

L'unità, con accesso pedonale e carrabile da via Selice (strada provinciale) attraverso area cortilizia in proprietà esclusiva, è costituita (secondo le planimetrie catastali): a piano terra da: ingresso, cucina (in realtà vano unico), camera (in realtà soggiorno, tuttavia da suddividere in porzione a cantina, come da planimetrie originarie), sgombero, bagno, cantina (in realtà da rimuovere in quanto non autorizzata da un punto di vista edilizio-urbanistico), cantina (in realtà demolita e comunque non autorizzata da un punto di vista edilizio-urbanistico) e legnaia (in realtà demolita); a piano primo, accessibile da ripida scala interna, disimpegno e camera (in realtà unico vano, ridefinibile come disimpegno/ripostiglio), ripostiglio, camera da letto, bagno. Nell'ampia area cortilizia, sostanzialmente recintata (non noto eventuale titolo edilizio), era originariamente presente autorimessa (in realtà demolita). Sussistono ulteriori manufatti di carattere precario, da rimuovere.

Lo stato di conservazione è modesto, con caratteristiche e finiture interne popolari e dorate, necessitante intervento di manutenzione e rinnovamento. Appare inoltre una modifica degli impianti di riscaldamento e idrico-sanitario che necessiterà di essere verificata e regolarizzata dal futuro acquirente.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

7/32

Relazione di accertamento peritale

Presenza di copertura in fibrocemento (amianto) nei servizi retrostanti, parte dei quali necessitanti demolizione. Non è noto allo scrivente se tale copertura fosse presente anche nei servizi già demoliti e, nel caso, le effettive modalità di smaltimento.

Superficie reale: abitazione circa mq 82, sgomberi/cantine circa mq 22, area cortilizia esclusiva circa mq 668. Superficie commerciale: mq 108 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue e per quanto rilevabili durante il sopralluogo e nei limiti di questo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura
 - solaio del piano primo con travi nascoste e orditura a morali e tavelle a vista
 - copertura a falde del fabbricato principale di caratteristiche non rilevabile (nascosto da controsoffitto)
 - copertura a falde del fabbricato a servizi in legno con manto di copertura in fibrocemento
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature prevalentemente intonacate e tinteggiate di colore giallo, ampiamente da ripristinare e da rimuovere e ricostruire, con zoccolo particolarmente deteriorato
 - infissi esterni apparentemente in alluminio, con secondo telaio esterno, in alcuni casi con inferriate
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame, ampiamente deteriorati,
 - soglie/bancali in parte pietra chiara

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

8/32

Relazione di accertamento peritale

- manto di copertura apparentemente in tegole (da verificare a cura del futuro acquirente)

- finiture e caratteristiche interne:

- pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco
- porte interne tamburate in legno
- infissi esterni apparentemente in alluminio, con secondo telaio esterno, in alcuni casi con inferriate
- pavimentazione in ceramica di modesta qualità nelle zona giorno, nella zona notte e nel bagno
- scala interna in arredo a ampia pendenza
- rivestimento in ceramica nel bagno e in cucina nonché nel soggiorno a piano terra
- bagni con sanitari in ceramica
- impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (non sono state reperite dichiarazioni di conformità)
- impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia murale), di cui si ignora l'effettivo funzionamento. Il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e l'efficienza (non sono state reperite dichiarazioni di conformità) e il complessivo collegamento

- considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione è modesto, necessitante interventi di manutenzione e aggiornamento
- l'ampia area cortilizia risulta in stato di precaria conservazione e presenta i detriti/residui di precedenti fabbricati già demoliti

ASSOGGETTABILITÀ A IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogитante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo gli esecutati persone fisiche, la vendita non appare soggetta a IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA E AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/06/2007, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 74.687/24.771), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

Dichiara la parte venditrice ai fini della Legge 47/85 e D.P.R. 380/2001, che la costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei

Comuni della Bassa Romagna a seguito di presa visione richiesta in data 11/07/2025, prat. 1272/2025, prot. 61399/2025, e fornita in data 25/07/2025, premesso che il fabbricato è stato dichiarato essere realizzato anteriormente al 1967 (e, anzi, anche antecedentemente al 1942, essendo rappresentato nella mappa di impianto catastale e avente planimetria catastale d'impianto datata al 07/02/1940), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione, come reperiti:

- domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 1315 del 30/09/1986, prot. 6873, prat. ed. 1315/1986/CD/CO, per aumento superfici dei servizi.

Si segnala che – da quanto fornito dallo Sportello Unico per l'Edilizia – risulta che l'atto di rilascio della concessione in sanatoria risulta scritta in minuta ma non è datata né firmata/timbrata dall'Amministrazione Comunale, per quanto completa dei documenti richiesti in integrazione in data 27/02/1993 e trasmessi in data 18/03/1993, tra cui in specifico documentazione fotografica,

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

10/32

Relazione di accertamento peritale

elaborati grafici, atto notorio e attestazione di pagamento dell'oblazione, corrispondente per importo al valore determinato nella minuta di calcolo del verificante. Non vi è, d'altra parte, alcun diniego al condono.

Risulta altresì presente minuta della corrispondente autorizzazione di abitabilità, anch'essa però non firmata/timbrata dall'Amministrazione Comunale.

L'immobile risulta in ogni caso privo di agibilità in quanto mai oggetto di titolo che ne richiedesse la presentazione, quanto meno per tutte le porzioni non oggetto di condono.

In ogni caso (fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna), si è proceduto alla seguente ricostruzione dello stato legittimo:

- relativamente al corpo principale, si è ritenuto di considerare quanto previsto dalla planimetria catastale di impianto nonché da eventuali variazioni su questo realizzate sino al 1957 (anno da cui il territorio di Conselice necessita di titolo per le attività edilizie) oltre al bagno individuato come oggetto di domanda di condono edilizio (la cui concessione è stata minutata ma non effettivamente rilasciata ma, in ogni caso, nemmeno diniegata)

Si evidenzia ulteriormente che i vani a piano terra hanno altezza limitata a circa 246 cm, dunque inferiore all'altezza minima per vani principali prevista dal DM 05/07/1975 (pari a 270 cm, tuttavia non applicabile) e all'altezza minima prevista dalle Istruzioni ministeriali del 20/06/1896 (pari a 250 cm per le case rurali), ma superiore all'altezza indicata (pari a 235 cm) nella planimetria catastale di impianto.

Sulla base degli approfondimenti svolti anche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione

dei Comuni della Bassa Romagna, appare tuttavia ammissibile l'altezza interna essendo superiore

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

11/32

Relazione di accertamento peritale

a quella indicata nella planimetria catastale di impianto (che, nel caso, costituisce appunto stato

legittimo), che però indica una porzione dell'attuale soggiorno a cantina. Si ritiene dunque non

ammissibile per tale porzione la destinazione a vano principale ma dovrà essere ripristinata la

destinazione a cantina per altezza inferiore ai requisiti igienico sanitari

- relativamente all'annesso corpo di fabbrica a uso servizi, si è ritenuto di considerare legittimo solo quanto presente nella planimetria catastale di impianto e non l'intero manufatto ora presente, in quanto non visualizzabile nelle foto aeree del 1954 reperite dallo scrivente
- si potrebbero considerare legittimi anche gli ulteriori corpi (autorimessa e legnaia) oggetto di domanda di condono edilizio (la cui concessione è stata minutata ma non effettivamente rilasciata ma, in ogni caso, nemmeno diniegata), tuttavia attualmente totalmente demoliti
- relativamente agli altri manufatti presenti (autorimessa in lamiera, pergolato/tettoia di carattere precario annesso al fabbricato principale), questi risultano realizzati senza titolo, non regolarizzabili e da rimuovere.

Vista la complessità della situazione si è ritenuto di rappresentare graficamente la situazione individuando

un ragionevole stato legittimo, lo stato attuale e lo stato derivante da una possibile regolarizzazione.

Pertanto, sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati e quanto successivamente elaborato, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, non appaiono specifiche difformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici, salvo quando segue:

- necessità di ricostruzione del tramezzo di separazione tra cantina e soggiorno a piano terra
- individuazione come ripostiglio una dei vani a piano primo (la cui superficie è aumentata con mancata verifica del rapporto aeroilluminante)

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e

12/32

Relazione di accertamento peritale

- necessità di demolizione di una porzione del corpo a servizio
- necessità di demolizione/timozione dell'autorimessa in lamiera
- necessità di demolizione del pergolato/tettoia precario annesso al fabbricato principale
- necessità di rappresentazione delle demolizioni dei corpi a servizi oggetto di domanda di condono edilizio (sempreché perfezionato)
- assenza di titolo relativo alla recinzione frontestrada
- presenza di pensiline sul frontestrada non oggetto di titoli edilizi.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente

anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- presentazione CILA/SCIA in sanatoria contenente aggiornamento degli elaborati grafici conformi allo stato dei luoghi (come sopra indicati)
- procedere alla ricostruzione del tramezzo di separazione tra soggiorno e cantina (così come originariamente indicato nella planimetria catastale)
- procedere alla demolizione di una porzione del corpo a servizio, dell'autorimessa in lamiera e del pergolato/tettoia precario annesso al fabbricato principale
- conseguente aggiornamento della planimetria catastale

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

13/32

Relazione di accertamento peritale



A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un

deprezzamento pari a **€ 14.000,00** per spese tecniche, verifiche, obblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie 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



Lo scrivente ha proceduto a richiedere certificato di destinazione urbanistica in data 11/07/2025, prot. 61307 del 11/07/2025, pratica SU n. 232/2025/CDU, rilasciato in data 07/08/2025, prot. 68571, a cui si rimanda:



si certifica

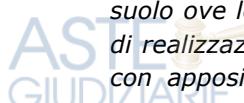
che il terreno sito nel **Comune di Conselice** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 33 Mappali 335 – 49 – 53 – 56;**

risulta classificato

- **nel PSC** l'area in oggetto ricade all'interno:
 - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART. 5.10;
 - Nuclei residenziali in ambito rurale – ART. 5.10;
- **nel RUE** l'area in oggetto ricade in territorio:
 - Nuclei residenziali in ambito rurale – ART. 4.6.5;
- **nella CUT** l'area in oggetto ricade all'interno:
 - Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) - Scheda VS07;
 - Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;
 - Fascia di rispetto stradale - Scheda II01;
 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Scheda AP06;
 - Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12;
 - Area a basso rischio archeologico - Scheda SCT10.



Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e

14/32

Relazione di accertamento peritale



comunali e fornendo garanzia fideiussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

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

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Conselice n. 11 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019 ed eventuali successive varianti specifiche) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO: Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale [scheda AP06]
- Gruppo: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE: Sede stradale e relativa fascia di rispetto [scheda II01]
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a basso rischio archeologico [scheda SCT10]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) [scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: Il livello [scheda VS12]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Conselice n. 14 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019 ed eventuali successive varianti specifiche) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva [art. 5.10]

• Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI: Nuclei

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

15/32

Relazione di accertamento peritale

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Conselice n. 12 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019 ed eventuali successive varianti specifiche)

inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI: Nuclei residenziali [art. 4.6.5]

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione di tipo ultrapopolare e autorimessa ma anche aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica che pertanto si allega alla presente relazione ma che dovrà essere richiesto se il trasferimento non avverrà entro un anno dalla data del rilascio e/o se interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, in atti dal 19/12/1998, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e indicate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo "Regolarità edilizia urbanistica e agibilità", si segnalano alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Si evidenzia in particolare che:

- l'unità sub. 2 (già autorimessa) non risulta più presente in sito, essendo stata completamente demolita
- l'aggiornamento catastale dovrà operare sia rispetto al Catasto Fabbricati (DOCFA) che al Catasto Terreni (Tipo Mappale).

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

16/32

Relazione di accertamento peritale

EVENTUALE ACCATASTAMENTO**QUESITO N. 6**

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, per quanto si evidenzi ulteriormente che l'unità sub. 2 (già autorimessa) non risulta più presente in sito, essendo stata completamente demolita.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (come espresse al punto precedente), che potranno/dovranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

**ASTE
GIUDIZIARIE®
PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO****QUESITO N. 7**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 11/07/2025 4 intestato a:

1. ----- (CF -----)

nato in ----- (-) il --/-/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ----- (CF -----)

nata in ----- (-) il --/-/----

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Nella certificazione notarile sostituiva, redatta dal Notaio dott. Stefano Ajello di Milano (MI) in data 12/06/2025, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 10/06/2025, la proprietà veniva individuata

analogamente.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

17/32

Relazione di accertamento peritale



Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 12/06/2007, Notaio P.M. Plessi di Ravenna (RA), Rep. 74.687/24.771, trascritto il 27/07/2007 ai nn. 25.950/9.566 e il 17/07/2007 ai nn. 17.890/10.708), la proprietà veniva individuata analogamente.



NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI



QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.



DIVISIBILITÀ



QUESITO N. 7

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



PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8



Nella certificazione notarile sostituiva, redatta dal Notaio dott. Stefano Ajello di Milano (MI) in data 12/06/2025, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 10/06/2025, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

2) STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno **10 giugno 2025**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna le unità immobiliari e i terreni sopra descritti risultano di proprietà dei signori -----, nato in ----- il -----, codice fiscale: ----- e -----, nata in ----- il -----, codice fiscale: -----, come si evince dalla seguente cronistoria:

alla data del **10 giugno 2005** proprietario delle unità immobiliari e i terreni in oggetto risultava essere il signor -----, nato a ----- (--) il -----, codice fiscale: ----- in forza atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 17 luglio 1985 n. 8668/1725 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 13 agosto 1985 ai n.ri 7616/5311



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

18/32

Relazione di accertamento peritale





In data 1° marzo 2006 è deceduto il predetto signor -----, lasciando a succedergli, per testamento olografo del 30 maggio 2002 - pubblicato dal Notaio Monica Somaroli di Massa Lombarda in data 3 aprile 2006 n. 40295/2774 di repertorio, registrato a Lugo in data 4 aprile 2006 al n. 262 - Serie 1, la signora -----, nata in ----- il -----, codice fiscale: -----.

La relativa denuncia di successione è stata registrata a Lugo in data 30 gennaio 2007 al n. 71/567, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 23 maggio 2007 ai n.r. 12635/7655 e accettata tacitamente con nota in data 27 giugno 2007 ai n.r. 15951/9567, rettificata in data 17 luglio 2007 ai n.r. 17891/10709.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 12 giugno 2007 n. 74687 /24771 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 27 giugno 2007 ai n.r. 15950/9566 e 17 luglio 2007 ai n.r. 17890/10708 la predetta signora ----- ha venduto le unità immobiliari e i terreni in oggetto ai signori -----, nato in ----- il -----, codice fiscale: ----- e -----, nata in ----- il -----, codice fiscale: -----.

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l' atto di compravendita del 12/06/2007, Notaio P.M. Plessi di Ravenna (RA), Rep. 74.687/24.771, trascritto il 27/07/2007 ai nn. 25.950/9.566 e il 17/07/2007 ai nn. 17.890/10.708.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI



QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostituiva, redatta dal Notaio dott. Stefano Ajello di Milano (MI) in data 12/06/2025, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 10/06/2025, redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

Nel ventennio le unità immobiliari e i terreni sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna:

* **Ipoteca volontaria** iscritta in data **27 giugno 2007** ai n.r. **15952/3532** e sua rettifica in data **17 luglio 2007** ai n.r. **17892/4003** a favore della "-----" con sede in ----- (--) codice fiscale -----, ed a carico dei signori -----, nato in ----- il -----, codice fiscale: ----- e -----, nata in ----- il -----, codice fiscale: -----, per la somma di Euro 165.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 110.000,00 per la durata di anni 30, concesso con atto ricevuto dal Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 12 giugno 2007 n. 74688/24772 di repertorio, surrogata in data **2 agosto 2010** ai n.r. **15383/2757** e sua rettifica in pari data ai n.r. **15384/2758** a favore della "-----" con sede in ----- (--) codice fiscale -----

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

19/32

Relazione di accertamento peritale



con atto ricevuto dal Notaio Caterina Di Mauro di Ravenna in data 15 luglio 2010 n. 2318/667 di repertorio.

* **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 10 giugno 2025 ai n.r.i 11411/8229, a favore della "-----" con sede in ----- (--), codice fiscale -----, ed a carico dei signori -----, nato in ----- il -----, codice fiscale: ----- e -----, nata in ----- il -----, codice fiscale: -----.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostituiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del

21/08/2025, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogatante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2007 - Registro Particolare 3532 Registro Generale 15952
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2007 - Registro Particolare 4003 Registro Generale 17892
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2025 - Registro Particolare 8229 Registro Generale 11411

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione (piano terra):** circa mq 33,07 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Sgombero/cantina (piano terra):** circa mq 21,65 di superficie, pari a mq 10,83 di superficie

ragguagliata

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

20/32

Relazione di accertamento peritale

- **Bagno (piano terra):** circa mq 6,81 di superficie, pari a mq 3,41 di superficie raggagliata
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 41,42 di superficie (pari anche alla superficie raggagliata)
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 668,47 di superficie, pari a mq 19,33 di superficie raggagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 108,06 per l'abitazione.

Per superficie raggagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% di sgombero/cantina, il 50% del bagno a piano terra (non direttamente accessibile dai vani principali) e il 10% (sino alla concorrenza dei vani principali) e il 2% (oltre alla concorrenza dei vani principali) della superficie dell'area cortilizia.

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

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

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2025, per il Comune di Conselice, fascia Extraurbana, zona Rurale e frazioni minori, codice di zona R1, Microzona 0, riportante i seguenti prezzi unitari:
 - delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq 750,00/1.050,00
 - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq 600,00/800,00

- borsinoimmobiliare.it, quotazioni di ottobre 2025, Comune di Conselice, zona Rurale e frazioni

minori, riportante i seguenti prezzi unitari:

◦ delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max):	€/mq 787,00/1.190,00
◦ delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max):	€/mq 640,00/965,00
◦ delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max):	€/mq 559,00/781,00
◦ delle ville e villini (min/max):	€/mq 646,00/974,00

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 750,00

ASTE GIUDIZIARIE® DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, del manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale, anche in ragione delle molteplici demolizioni da operare nonché alla presenza di ampie porzioni di copertura in fibrocemento.

Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento non inferiore al 20% del valore precedentemente ottenuto, commisurato anche ai costi di un minimo intervento di

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

22/32

Relazione di accertamento peritale

manutenzione e riqualificazione complessivo dell'immobile.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, stante le precisazioni esposte nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 14.000,00.

Relativamente allo stato di possesso, poiché l'immobile risulta soggetto a contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (dunque opponibile al futuro acquirente), il cui canone è tuttavia valutabile come congruo e anzi vantaggioso, si ritiene opportuna e/o necessaria una modesta detrazione del 5% concessa essenzialmente all'indisponibilità del bene.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le eventuali servitù successivamente descritte comunque elementi ormai intrinsechi al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti alla tipologia edilizia del bene in oggetto ovvero non risulta eventualmente possibile determinarli.

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 valore.

CONTEGGI DI STIMA**QUESITO N. 9**

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

valore dell'abitazione

mq 108,06 x €/mq 750,00

€ 81.045,00

sommiamo

€ 81.045,00

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile

-20,00%

-€ 16.209,00

restano

€ 64.836,00

detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale

-€ 14.000,00

restano

€ 50.836,00

detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili

€ 0,00

restano

€ 50.836,00

detrazioni per vincoli locativi e possesso

-5,00%

-€ 2.541,80

restano

€ 48.294,20

detrazioni per spese condominiali insolute

€ 0,00

restano

€ 48.294,20

detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene

-15,00%

-€ 7.244,13

restano

€ 41.050,07

valore della proprietà da inserire nell'avviso di vendita¹

€ 41.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI CONTRATTI DI**LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO****QUESITO N. 11**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 08/08/2024 alla presenza del Custode Giudiziario dott. Gianvito

Saraceno, l'immobile risultava occupato dal sig. -----, come dichiarato nel verbale di sopralluogo, in ragione di contratto di locazione del 28/11/2024, registrato a Ravenna in data 05/12/2024,

al numero 8830, serie 3T.

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025**

R.G.E.

----- contro ----- e -----

24/32

Relazione di accertamento peritale



Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Conselice, Servizi demografici, in data 29/07/2025, gli esecutati ----- e ----- risultavano emigrati in ----- in data 05/08/2017. Risultavano altresì residenti presso l'immobile:

- , nato il --/-/- in ----- (-----), C.F. -----
- , nato il --/-/- in ----- (-----), C.F. -----

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 11/07/2025, prot. 75631, e ottenute in data 21/07/2025, prot. 78763, veniva riferito:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 11 luglio 2025 ed acquisita con protocollo nr 75631 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato in essere relativi all'immobile sito nel Comune di Conselice - CF foglio 33 part.335 sub 1 - 2 di cui sono titolari i signori ----- e -----

*visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che risulta il contratto di locazione in corso registrato presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativi ai soggetti nella veste di locatore e precisamente:
locazione reg nel 2024 serie 3t nr 8830*

si allega visura e testo contratto

Il controllo è stato effettuato dall'anno 2007 – data di acquisto dell'immobile indicato

Il contratto allegato (contratto di locazione ai sensi della Legge 9/12/1998, n. 431) risulta sottoscritto in

data 28/11/2024 tra gli esecutati e il sig. -----, nato in ----- il --/-/- e riporta le seguenti condizioni:

IMMOBILE: *Fabbricato autonomo, sito in Conselice (RA) Via Selice, nc 298 distribuito al piano terra, costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio e al 1°piano, con 2 vani letto, bagno e disimpegno, con uso esclusivo di ampia corte.*

I locali, che vengono consegnati non ammobiliati, risultano censiti al C.F. del Comune di Conselice al e Foglio 33, particella 335, sub. 1, cat A/S, cl.3, vani 6,5, sup. cat. mq.104,00, R.C. €.228,27 e Foglio 33, particella 335, sub. 2, cat C/6, cl.2, vani 12, sup. cat. mq.10,00, R.C. €.28,92

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica n. 06472-060222-2017 e rientra in CLASSE D, con validità dall'01/08/2017 al 01/08/2027, redatto dall' Ing Martini Yuri di Conselice; di tale certificazione, una copia viene rilasciata dal locatore al conduttore. L'alloggio è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti elettrici e idraulici². La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

² Certificazioni di conformità degli impianti non nota e non disponibile allo scrivente.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

25/32

Relazione di accertamento peritale

DURATA DEL CONTRATTO: E' convenuto tra le parti per anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 01/01/2025 e fine col giorno 31/12/2028, fatta salva la facoltà, per il conduttore, di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da inviare con lettera raccomandata in base al disposto dell'art. 27 della L. n.392/78.

Il presente contratto sarà rinnovato di un ulteriore quadriennio salvo il caso in cui il locatore ne richieda la riconsegna per uno dei motivi di cui al comma 1 dell'art. 3 della Legge n. 431/1998.

CANONE DI LOCAZIONE: Il prezzo della locazione è stato concordemente stabilito in €. 5.400,00 (cinquemilaquattrocento,00) annui, da pagarsi al locatore in 12 rate mensili anticipate di €. 450,00 (quattrocentocinquanta,00) ciascuna, a decorrere per la prima dall'01/01/2025.

Detto canone dovrà essere versato, tramite bonifici bancari regolari e continuativi, nel c/c intestato al locatore, entro il 5° giorno di ogni mese

Il locatore, in questa sede, opziona il sistema della "cedolare secca", per l'intera durata del contratto; pertanto si impegna a non applicare gli indici di aggiornamento ISTAT al canone concordato. Detto eventuale aggiornamento potrà essere richiesto, ad esclusiva discrezionalità del locatore, solo dopo che questi avrà rinunciato al sistema della "cedolare secca", opzione che dovrà essere previamente comunicata sia al conduttore che all'Agenzia delle Entrate. In tal caso l'aggiornamento potrà essere applicato nella misura dell'intero indice ISTAT annuale di riferimento.

CAUZIONE: A garanzia degli obblighi contrattuali di seguito riportati, il conduttore ha versato la somma di €. 900,00 (novecento,00) pari a due mensilità del canone concordato di cui il locatore rilascia, con la presente, regolare ricevuta.

Tra le parti si conviene che detta somma sarà totalmente infruttifera, è che non potrà mai essere computata come canone locativo.

Tale cauzione sarà restituita solo a locazione finita e quando tutti i locali saranno stati riconsegnati e tutti gli obblighi contrattuali adempiuti, come di dovere.

[...]

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, il contratto – così come reperito – **risulta registrato (in data 05/12/2024)** antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà l'immobile occupato con contratto di locazione sino 31/12/2028, salvo rinnovo.

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

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2025, per il

Comune di Conselice, fascia Extraurbana, zona Rurale e frazioni minori, codice di zona R1,

Microzona 0, riportante i canoni di locazione unitari:

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

26/32

Relazione di accertamento peritale

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 2,00/2,80
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni di ottobre 2025, Comune di Conselice, zona Rurale e frazioni minori, riportante i canoni di locazione unitari:
 - delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq/mese 2,59/3,83
 - delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq/mese 2,03/3,15
 - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq/mese 1,62/2,54
 - delle ville e villini (min/max): €/mq/mese 2,05/3,18

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

- abitazione €/mq/mese 2,08

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile/annuo, risultando evidentemente inferiore a quello del canone locativo in essere.

valore dell'abitazione	mq 108,06	x €/mq/mese	2,08	€ 224,76
sommario				€ 224,76
canone locativo mensile ipotizzabile per l'immobile³				€ 225,00
canone locativo annuale ipotizzabile per l'immobile				€ 2.700,00

Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione sensibilmente superiore (circa il doppio rispetto a un canone congruo) ai valori realizzabili attraverso ai riferimenti di mercato.

³ Valore approssimato ai cinquanta Euro inferiori o superiori

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) 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” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo).

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non risultano presenti elaborati planimetrici e/o elenco subalterni che indichino la presenza di B.C.N.C./B.C.C..

Le planimetrie catastali attuali riportano l'area cortilizia come comune alle due unità immobiliari del compendio e dunque in proprietà esclusiva al compendio oggetto di esecuzione.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di unico compendio immobiliare insistente su un lotto autonomo e con accesso autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere oneri di natura condominiale; non è stato riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/06/2007, Notaio P.M.

Plessi di Conselice (RA), Rep. 74.687/24.771) veniva riportato che:

La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto agli esecutati, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

28/32

Relazione di accertamento peritale

zioni 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.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Trattandosi di un compendio indipendente, insistente su un lotto autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio, e dunque non sussistano spese condominiali.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

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.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogatante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Stefano Ajello di Milano (MI) in data 12/06/2025, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 10/06/2025, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/06/2007, Notaio P.M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 74.687/24.771), il diritto dei debitori esecutati risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

29/32

Relazione di accertamento peritale

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 21/08/2025 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 del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 08/08/2025) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

30/32

Relazione di accertamento peritale

CONCLUSIONI

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

LOTTO UNICO Abitazione di tipo ultrapopolare e autorimessa (in realtà non presente) e aree di terreno	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Conselice, località Conselice (RA), via Selice 298, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, Sezione Urbana --, Foglio 33, Particella 335, Subalerni 1 e 2 e distinti al Catasto Terreni del Comune di Conselice, Foglio 33, Particelle 49, 53 e 56	€ 41.000,00
---	--	-------------

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

Ravenna, 31 ottobre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Davide Fuchi

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/2025

R.G.E.

----- contro ----- e -----

31/32

Relazione di accertamento peritale

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Titolo di provenienza
7. Ulteriori ispezioni ipotecarie
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Certificato di destinazione urbanistica
10. Documentazione amministrativa
11. Valori di riferimento
12. Documentazione anagrafica degli esecutati e degli occupanti
13. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
14. Allegato "A"
15. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.