

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SILVI

via Rampina, 76 – 48121 Ravenna (RA)

Cell. 347.6025197

[Mail consulenze@resitalia.org](mailto:Mail_consulenze@resitalia.org) - [PEC stefano.silvi@ingpec.eu](mailto:PEC_stefano.silvi@ingpec.eu)

Ravenna, 1 febbraio 2024

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

1/32

Relazione di accertamento peritale

contro -----

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA



* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75/2023 R.G.E.

Promosso da:



PROCEDENTE -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATA -----

* * *



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

2/32

Relazione di accertamento peritale

contro -----

LOTTO UNICO

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A PIANO SECONDO E TERZO E POSTO AUTO SCOPERTO A
PIANO TERRA SITO A FUSIGNANO (RA), IN LOCALITÀ FUSIGNANO, IN VIA PERO N. 2,
DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FUSIGNANO (RA), FOGLIO 27,
PARTICELLA 600, SUBALTERNO 14 E PARTICELLA 696, SUBALTERNO 7**



* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 23/09/2023, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

• beni intestati a:

◦ ----- (CF -----)

Sede in ----- (-

◦)

Diritto di: **Proprietà per 1/1**

• dei seguenti beni:

◦ Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di **FUSIGNANO (D829) (RA)**

Foglio **27** Particella **600** Subalterno **14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **FUSIGNANO (D829) (RA)**

Foglio **27** Particella **600**

Classamento: Rendita: **Euro 604,25**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **27** Particella **600** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA PERO Piano 2-3

Dati di superficie: Totale: **118 m²** Totale escluse aree scoperte: **114 m²**

◦ Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di **FUSIGNANO (D829) (RA)**

Foglio **27** Particella **696** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **FUSIGNANO (D829) (RA)**

Foglio **27** Particella **696**

Classamento: Rendita: **Euro 28,41**, Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **10 m²**

Foglio **27** Particella **696** Subalterno **7**

Indirizzo: VIA PERO Piano T

Dati di superficie: Totale: **10 m²**

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

◦ Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **FUSIGNANO (D829) (RA)**

Foglio **27** Particella **600**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **FUSIGNANO (D829)**

(RA)Foglio **27** Particella **600**Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 1.436 m²

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 27 N. 515

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **FUSIGNANO (D829) (RA)**Foglio **27** Particella **696**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **FUSIGNANO (D829)****(RA)**Foglio **27** Particella **696**Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 701 m²

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 27 N. 513,598,663,665,675

CONFINI**QUESITO N. 1**

Relativamente alla part. 600, sub. 14: ----- (sub. 13),
-----/----- (sub. 15), B.C.N.C. (sub. 17), salvi altri apparenti alle
planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente a part. 696, sub. 7: ----- (sub. 8), ----- (sub. 6),
B.C.N.C. (sub. 2), DEMANIO DELLO STATO (part. 601), salvi altri apparenti alle planimetrie al
Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.**75/2023 R.G.E.****5/32****Relazione di accertamento peritale****contro**

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche attraverso i frazionamenti originari e/o le mappe di impianto.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, considerando le dimensioni e le caratteristiche dei beni e la loro complementarietà, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere, come detto, censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione civile a piano secondo e terzo, con posto auto scoperto nell'area cortilizia condominiale, inserito in un fabbricato condominiale che condivide l'accesso con altro fabbricato condominiale.

L'immobile è situato in Comune di Fusignano, località Fusignano, in via Pero n. 2 nella periferia della cittadina, nei pressi della zona industriale a Sud della località.

L'unità abitativa, con accesso dalla strada attraverso cancello pedonale e cancello carrabile attraverso area cortilizia delimitata (comune ad altro fabbricato condominiale) e dall'area

cortilizia attraverso vano scala comune con ascensore è costituita: a piano secondo, da: soggiorno/pranzo, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi; a piano terzo, accessibile da scala interna a chiocciola in precarie condizioni, soppalco e WC (dichiarato unicamente nelle pratiche edilizie e catastali, in verità non attrezzato come tale né ragionevolmente idoneo a fini igienico sanitari). Nell'area cortilizia, posto auto scoperto.

Lo stato di conservazione è sufficiente/modesto, con caratteristiche e le finiture interne di qualità discrete, risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (inizio anni 2000), e sarà necessario un intervento di manutenzione e aggiornamento.

Sussistono difformità rispetto alle planimetrie catastali e alla pratica edilizia.

Superficie reale: abitazione circa mq 92, soppalco circa mq 23, balconi circa mq 12, posti auto scoperti circa 12 mq. Superficie commerciale: circa mq 107 per l'abitazione e circa mq 12 per il posto auto scoperto.

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

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente intelaiata in cemento armato
 - solai presumibilmente in latero cemento
 - scale interne e sbalzi presumibilmente in cemento armato/laterocemento (scala interna di accesso al soppalco in arredo, in precarie condizioni)

- copertura presumibilmente in laterocemento con manto di copertura a tegole in laterizio
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature intonacate e tinteggiate
 - parapetti dei balconi in muratura facciavista e tinteggiata e coprimuretto in pietra
 - infissi esterni in legno con vetrocamera, oscuramento con scuri in legno (necessitanti manutenzione)
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate e tinteggiatura di colore chiaro
 - porte interne in legno tamburato
 - infissi esterni in legno con vetrocamera, oscuramento con scuri in legno (necessitanti manutenzione)
 - pavimentazione in legno nella zona notte, con porzioni in ceramica nei bagni, zona cucina e soppalco
 - rivestimento nei bagni e nella cucina in ceramica
 - bagni con sanitari principali e doccia
 - impianto elettrico sotto traccia, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità);
 - impianto di riscaldamento autonomo e caloriferi nei vani, di cui il futuro

acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità)

- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è discreto, connesso alle modalità di utilizzo dell'immobile
 - l'area cortilizia comune risulta pavimentata con betonella autobloccante;
 - l'area cortilizia risulta delimitata da recinzione, con cancello carrabile e pedonale

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo (ultimato da oltre 5 anni) ed essendo l'esecutata società, la vendita appare esente IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/03/2019, Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep. 461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn. 11.168/7.483) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

6.1. In ottemperanza al disposto della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, consapevole delle responsabilità e sanzioni, anche penali, previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, a titolo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, dichiara che:

- le opere di realizzazione delle unità immobiliari oggi alienate, come quelle dell'intero fabbricato di cui esse fanno parte, sono state poste in essere ed ultimate in virtù ed in conformità della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fusignano il 12 luglio 2002 (prot. n. 5.303) e successive due (2) concessioni in variante rilasciate da detto Comune rispettivamente il 18 novembre 2003 ed il 21 gennaio 2004;

- la consistenza, configurazione, superficie coperta o utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di quanto alienato sono interamente conformi a quelle assentite.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna svolta in data 22/03/2022, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- concessione edilizia del 12/07/2002, prat. ed. 5421/2002, prot. 5303 per costruzione di nuovo fabbricato residenziale a 12 alloggi, relativi servizi e tettoia di collegamento
Oggetto di voltura del 12/07/2002, prot. 5303
- permesso di costruire del 02/12/2003, prat. ed. 5812/2003, prot. 9795 per variante essenziale a concessione prot. 5303 del 12/07/2002 per realizzazione di ulteriori 4 alloggi
- permesso di costruire del 15/03/2004, prat. ed. 5851/2004, prot. 2853 per variante essenziale a concessione prot. 5303 del 12/07/2002 per nuova costruzione di fabbricato a 16 alloggi e servizi; la variante consiste nell'ampliamento dei soppalchi
- richiesta di autorizzazione di abitabilità/agibilità del 15/09/2005, prat. ed. 926/2005, prot. 10198 (contenente fra l'altro collaudo statico, dichiarazione conformità impianti tecnologici, ecc.) attestatasi per silenzio -assenso
- denuncia di inizio attività del 16/12/2005, prat. ed. 6295/2005, prot. 13669 per realizzazione di nuovi posti auto coperti e scoperti, annullata con comunicazione del 06/09/2006, prot. 9708
- denuncia di inizio attività del 05/10/2006, prat. ed. 6467/2006, prot. 10692 per realizzazione di posti auto scoperti

Oggetto di comunicazione di fine lavori e certificato di conformità del 29/11/2006, prat. ed. 6467/2006, prot. 12832 (con scheda tecnica descrittiva)

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare del permesso di costruire del 15/03/2004, prat. ed. 5851/20043, prot. 2853), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- presenza di alcune pilastrature (fuoriuscenti dai tramezzi) non rappresentate nel progetto architettonico e nelle planimetrie catastali
- realizzazione di elementi in muratura a delimitazione della cucina nel soggiorno/angolo cottura
- controsoffittatura nel vano soggiorno e disimpegno, a limitazione dell'altezza interna, avente caratteristica non portante
- realizzazione a diversa altezza del solaio strutturale costituente il soppalco

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:

- regolarizzazione attraverso pratica in sanatoria (SCIA/CILA in sanatoria) delle

difformità sopradette (nell'ipotesi di non rilevanza ai fini sismici e conformità alle norme tecniche della differente posizione del solaio del soppalco, da asseverare attraverso tecnico abilitato), se e in quanto ammissibili, con rappresentazione delle parti eventualmente in sanatoria ex art. 19 bis L.R. 23/2004

- aggiornamento catastale conseguentemente

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 6.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché alle eventuali (non qui previste) opere relative alle remissione in pristino della parti non autorizzate.

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

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 Fusignano FU 12 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza [scheda AP08]
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico

[scheda SCT10]

- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS07]

- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS08]

- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: III livello [scheda VS12]

- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello - $5 < IL \leq 15$ (elevato) [scheda VS13]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 13 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AUC - Ambiti urbani consolidati [art. 5.2]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]
- Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI: Ambiti consolidati delle frange urbane [art. 5.2]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 54 del 22/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC]

- Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI: Lotti comprendenti insediamenti commerciali o terziari [art. 4.2.8]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: AUC.4 - Ambiti consolidati delle frange urbane [art. 4.2.4]

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione e posto auto scoperto), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali (agli atti dal 29/12/2003 per il sub. 14 e dal 12/05/2006 per il sub. 7) sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si rimanda a quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", rispetto a cui si segnala la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi anche da un punto di vista catastale.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

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

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che – in ogni caso – potranno

comunque eventualmente 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”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 23/09/2023 intestato a:

- ----- (CF -----)

Sede in ----- (--)

Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna in data 26/07/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 26/07/2023, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 18/03/2019, Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep. 461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn. 11.168/7.483) la proprietà veniva individuata analogamente, indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Fusignano(RA), con accesso dalla via Pero n. 2, e precisamente:

- a) - appartamento posto al secondo piano con sovrastante soppalco al quale si perviene a mezzo di scala interna di tipo "a chiocciola", per complessivi sei virgola cinque (6,5) vani catastali, confinante, a diversa quota, con via Pero, con cassa scale (sub. 17) e con gli appartamenti distinti rispettivamente con i subb. 13 e 15, salvo altri;*
- b) - posto auto scoperto posto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati dieci (mq. 10), confinante con area comune di manovra e con i posti auto di cui ai subb. 6 e 8, salvo altri.*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

15/32

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI**QUESITO N. 7**

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

DIVISIBILITÀ**QUESITO N. 7**

Non esistono comproprietari non eseguiti 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, ulteriore divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE**QUESITO N. 8**

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna in data 26/07/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 26/07/2023, redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

1- al ventennio i beni erano in proprietà come di seguito specificato:

- con rogito notaio Renato Giganti di Lugo in data 26 giugno 2002 rep. n. 35819 debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 16 luglio 2002 art. 9753, "-----", con sede in -----, cede a titolo di permuta alla società "-----", con sede in -----, la proprietà di un lotto di terreno edificabile privo di fabbricati distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano al Foglio 27 mappali 513-515-600-601 per una superficie complessiva di mq. 1695;

- seguito edificazione, la società "-----" vende:

a- con atto Notaio Renato Giganti di Lugo, in data 25 gennaio 2005 rep. n. 41065/12023, debitamente registrato, trascritto il 27 gennaio 2005 art. 1363, a -----, nato a ----- il -----, l'unità immobiliare distinta con il mappale 600 sub 14,

b- con atto Notaio Renato Giganti di Lugo, in data 31 luglio 2006 Rep. n. 44508/14166 debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 2 agosto 2006 art. 12635 e successivo atto di rettifica (che non riguarda l'immobile oggetto della presente relazione) medesimo notaio in data 23 gennaio 2007 rep. n. 45346/14799, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 25 gennaio 2007 art. 1549, a -----, nato a ----- il giorno -----, le unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 27, con il mappale 600 sub 10 e mappale 696 subb. 7, 24 et 11;

- con atto Notaio Renato Giganti di Lugo in 15 marzo 2010 rep. n. 51344/19043 debitamente registrato, trascritto il 19 marzo 2010 art. 2996, Pollio Filiberto ha venduto il mappale 600 sub 14

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

16/32

Relazione di accertamento peritale

contro -----

a -----, sopra generalizzato;

- ----- - con rogito notaio Massimo D'Ambrosio di Pescara, in data 23 novembre 2015 repertorio n. 117720/29397, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 10 dicembre 2015 art. 12468 - ha venduto a "-----", con sede in ----- le unità immobiliari distinte con il mappale 600 sub. 14 e mappale 696 sub. 7;

- con rogito notaio Pasqualino Visconti di Gragnano in data 11 ottobre 2018 Repertorio n. 267/219, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 9 novembre 2018 art. 12893, i suddetti beni passano in ditta alla società "-----", con sede a -----;

- con rogito notaio Pasqualino Visconti di Gragnano in data 18 marzo 2019, Repertorio n. 461/346, debitamente registrato, trascritto a Ravenna il 13 giugno 2019 art. 7483, le unità immobiliari distinte con il mappale 600 sub. 14 e mappale 696 sub. 7, suddette, passano in ditta a "-----", con sede in -----.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 18/03/2019,

Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep. 461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn. 11.168/7.483).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna in data 26/07/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 26/07/2023, redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

2) Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

* iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in data 18 settembre 2015 art. 2236 a favore di "-----", con sede in ----- (gravante solo sul sub. 14);

* sequestro preventivo trascritto a Ravenna in data 10 agosto 2021 art. 12321 a favore di Tribunale di Alessandria C.F.: 80007660063;¹

* dichiarazione di nullità di atti trascritto a Ravenna il 13 settembre 2021 art. 13306 a favore di -----, con sede in -----;²

1 Per completezza, si riporta quanto indicato nella Sezione D della nota di trascrizione (allegata alla Relazione iniziale del Custode del 21/11/2023, agli atti della procedura):

SEQUESTRO PREVENTIVO ART 321 CPP TRIBUNALE DI ALESSANDRIA N.2133/21 DE L 04-08-2021-GIP DOTT ANDREA PERELLI

2 Per completezza, si riporta quanto indicato nella Sezione D della nota di trascrizione (allegata alla Relazione iniziale del Custode del 21/11/2023, agli atti della procedura):

CONCLUSIONI 1) IN LINEA PRINCIPALE DICHIARARE LA NULLITA' DELL'ATTO PER NOTAIO PASQUALINO VISCONTI DEL 18.3.2019, REP. N. 461, RACC. N. 346 AI SENSI DEGLI ARTT. 1325 N. 1, 1418 COMME II E 1470 C.C.2) IN LINEA GRADATA, ACCERTARSI E RITENERSI LA SIMULAZIONE DELL'ATTO PER NOTAIO PASQUALINO VISCONTI DEL 18.3.2019, REP. N. 461, RACC. N. 346 E PER L'EFFETTO DICHIARARSENE LA INOPPONIBILITA'

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

17/32

Relazione di accertamento peritale

contro -----

- * annotazione a Ravenna in data 22 ottobre 2021 art. 2953 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a favore di -----, con sede in -----;
- * domanda giudiziale per revoca atti soggetti a Trascrizione, trascritta a Ravenna in data 17 maggio 2022 art. 7208 a favore di -----, con sede in -----;³
- * annotazione a Ravenna in data 19 maggio 2022 art. 1374 per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;⁴
- * trascrizione di Verbale di Pignoramento in data 19 luglio 2023 art. 10295 a favore di -----, con sede in -----.

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

ALLA ISTANTE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1416, COMMA II C.C.3) IN LINEA ANCOR PIU' GRADATA, DICHIARARSI LA INEFFICACIA DELL'ATTO PER NOTAIO PASQUALINO VISCONTI DE L 18.3.2019, REP. N. 461, RACC. N. 346 NEI CONFRONTI DELLA ISTANTE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2901 C.C.

- 3 Per completezza, si riporta quanto indicato nella Sezione D della nota di trascrizione (allegata alla Relazione iniziale del Custode del 21/11/2023, agli atti della procedura):

SI RIPORTANO LE CONCLUSIONI DELLA DOMANDA GIUDIZIALE CHE SI TRASCRIVE, NOTIFICATA IN DATA 27.4.2022, "VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO, DISATTESA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE, DEDUZIONE, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA COMPRAVENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN FUSIGNANO (RA), CON ACCESSO DALLA VIA PERO N. 2 E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO CON SOVRASTANTE SOPPALCO AL QUALE SI PERVIENE A MEZZO DI SCALA INTERNA DI TIPO "A CHIOCCIOLA", PER COMPLESSIVI SEI VIRGOLA 5 (6,5) VANI CATASTALI, CONFINANTE, A DIVERSA QUOTA, CON VIA PERO, CON CASSA SCALE (SUB. 17) E CON GLI APPARTAMENTI DISTINTI RISPETTIVAMENTE CON I SUBB. 13 E 15, SALVO ALTRI; IN CATASTO FABBRICATI DI FUSIGNANO AL FOL. 27, P.LLA 600, SUB. 14, VIA PERO, P.2-3, CAT. A/2, CL. 2 VANI, 6,5, MQ 118, R.C.E. 604,25- POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI DIECI (10), CONFINANTE CON I POSTI AUTO DI CUI AI SUBB. 6 E 8, S ALVO ALTRI, IN CATASTO FABBRICATI DI FUSIGNANO, F. 27, PART. 696, SUB. 7, VIA PERO P. T., CAT. C6, CL 1 MQ 10, R.C.E. 28,41 ESEGUITA DALL'ALLORA 2 AC S.R.L. 2 IN FAVORE DI ----- E RISULTANTE GIUSTO ATTO ROGITO NOTAIO VISCONTI DEL 18.03.2019, REP. N. 461, RACC. N. 346 E' STATO POSTO IN ESSERE ALL'ESCLUSIVO FINE DI SOTTRARRE I PREDETTI BENI ALLE RAGIONI DELLA MASSA DEI CREDITORI. PER L'EFFETTO, DICHIARARE L'ATTO ROGITO NOTAIO VISCONTI DEL 18.03.2019, REP. N. 461, RACC. N. 346 INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO ATTORE."LA PRESENTE TRASCRIZIONE E' ESENTE AI AI SENSI DELL'ART. 144 TU 115/2002 GIUSTA ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL GIUDICE DELEGATO IN DATA 15.3.2022.AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ----- IN -----.

- 4 Per completezza, si riporta quanto indicato nella Sezione D della domanda di annotazione (allegata alla Relazione iniziale del Custode del 21/11/2023, agli atti della procedura):

SI RIPORTANO LE CONCLUSIONI DELLA DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RRII DI RAVENNA IN DATA 17.5.2022 AL N. REP. 7208 E CHE SI ANNOTA A MARGINE DELL'ATTO TRASLATIVO. "VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO, DISATTESA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE, DEDUZIONE, ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA COMPRAVENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN FUSIGNANO (RA), CON ACCESSO DALLA VIA PERO N. 2 E PRECISAMENTE:- APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO CON SOVRASTANTE SOPPALCO AL QUALE SI PERVIENE A MEZZO DI SCALA INTERNA DI TIPO "A CHIOCCIOLA", PER COMPLESSIVI SEI VIRGOLA 5 (6,5) VANI CATASTALI, CONFINANTE, A DIVERSA QUOTA, CON VIA PERO, CON CASSA SCALE (SUB. 17) E CON GLI APPARTAMENTI DISTINTI RISPETTIVAMENTE CON I SUBB. 13 E 15, SALVO ALTRI; IN CATASTO FABBRICATI DI FUSIGNANO AL FOL. 27, P.LLA 600, SUB. 14, VIA PERO, P.2-3, CAT. A/2, CL. 2 VANI, 6,5, MQ 118, R.C.E. 604,25 - POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI DIECI (10), CONFINANTE CON I POSTI AUTO DI CUI AI SUBB. 6 E 8, SALVO ALTRI, IN CATASTO FABBRICATI DI FUSIGNANO, F. 27, PART. 696, SUB. 7, VIA PERO P. T., CAT. C6, CL 1 MQ 10, R.C.E. 28,41 ESEGUITA DALL'ALLORA ----- IN FAVORE DI ----- . E RISULTANTE GIUSTO ATTO ROGITO NOTAIO VISCONTI DEL 18.03.2019, REP. N. 461, RACC. N. 346 E' STATO POSTO IN ESSERE ALL'ESCLUSIVO FINE DI SOTTRARRE I PREDETTI BENI ALLE RAGIONI DELLA MASSA DEI CREDITORI. PER L'EFFETTO, DICHIARARE L'ATTO ROGITO NOTAIO VISCONTI DEL 18.03.2019, REP. N. 461,

certificazione notarile, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto alla società esecutata. Dalle ispezioni svolte alla data del 31/01/2024, 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 rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023 - Registro Particolare 10295 Registro Generale 14098

e con ogni valutazione di carattere legale rispetto a:

- Annotazione n. 2953 del 22/10/2021 rispetto alla TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/06/2019 - Registro Particolare 7483 Registro Generale 11168
- Annotazione n. 1374 del 19/05/2022 rispetto alla TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/06/2019 - Registro Particolare 7483 Registro Generale 11168
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2021 - Registro Particolare 12321 Registro Generale 17794
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2021 - Registro Particolare 13306 Registro Generale 19236
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2022 - Registro Particolare 7208 Registro Generale

RACC. N. 346 INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO ATTORE "LA PRESENTE ANNOTAZIONE E' ESENTE AI AI SENSI DELL'ART. 144 TU 115/ 2002 GIUSTA ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL GIUDICE DELEGATO IN DATA 15.3. 2022.AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. IN

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

19/32

Relazione di accertamento peritale

contro

10407

Relativamente a tali formalità, nell'impossibilità di entrare nel merito rispetto a tali domande giudiziali/sequestri, **non è possibile valutare l'incidenza (se e in quanto sussistente) di tali formalità rispetto al valore dell'immobile.**

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 secondo):** circa mq 92 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Abitazione (piano terzo, soppalco):** circa mq 23 di superficie, pari a mq 11,50 di superficie ragguagliata
- **Balconi (piano secondo):** circa mq 12 di superficie, pari a mq 3,60 di superficie ragguagliata
- **Posto auto scoperto (sub. 7):** circa mq 12 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 107,10 circa per l'abitazione e di mq 12 circa per il posto auto scoperto.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei servizi (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte,

cantine e simili, qualora comunicanti con i vani principali), il 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili, compresi portici (direttamente comunicanti con i 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 (se presente), secondo quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98 (ovvero secondo gli adattamenti ritenuti opportuni dal perito estimatore).



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 Lugo, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2023, Comune di Fusignano, Fascia: Centrale, Zona: Centro abitato del capoluogo, Codice di zona: B1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni civile in stato conservativo normale (min/max) €/mq 950,00/1.300,00
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)
€ /mq 800,00/1.050,00
 - posti auto scoperti in stato conservativo normale (min/max) €/mq 285,00/390,00
- borsinoimmobiliare.it, febbraio 2024, Comune di Fusignano, Zona: Centro abitato del capoluogo, riportante i prezzi:

-
- abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max) €/mq 1.062,00/1.727,00
 - abitazioni in stabili di fascia media (min/max) €/mq 888,00/1.440,00
 - abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max) €/mq 776,00/975,00
 - posti auto scoperti (min/max) €/mq 253,00/415,00
 - Rapporto Immobiliare 2021 F.I.M.A.A., Comune di Fusignano, riportante i prezzi:
 - residenziale nuovo o ristrutturato (min/max) €/mq 1.500,00/2.200,00
 - residenziale usato (max 20 anni) (min/max) €/mq 900,00/1.300,00
 - residenziale da ristrutturare (min/max) €/mq 400,00/800,00

Ciò stante, si assume 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 1.000,00
- posti auto scoperti €/mq 350,00

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 delle condizioni di manutenzione e del contesto e la necessità di interventi

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

22/32

Relazione di accertamento peritale

contro

manutentivi interni ed esterni. Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 10% del valore precedentemente ottenuto.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, 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 € 6.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta possibile definire specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni per le ragioni espresse nel relativo paragrafo.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nello specifico paragrafo, si ritiene applicabile una detrazione pari a € 2.767,64.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del

compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq	107,10	x €/mq	1.000,00	€ 107.100,00
valore del posto auto scoperto	mq	12,00	x €/mq	350,00	€ 4.200,00
sommano					€ 111.300,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-10,00%	-€ 11.130,00
restano					€ 95.970,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 6.000,00
restano					€ 89.970,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00%	€ 0,00
restano					€ 89.970,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 89.970,00
detrazione per eventuali spese condominiali insolute					-€ 2.767,64
restano					€ 87.202,36
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 13.080,35
restano					€ 74.122,01
valore dell'immobile da inserire nel bando⁵					€ 74.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 06/11/2023 alla presenza dell'avv. Marika De Luna, Custode Giudiziario, l'immobile risultava utilizzato dal sig. ----- e relativo nucleo familiare, in ragione di contratto di affitto del 14/11/2022, registrato a Aversa (CE) il 15/11/2022 al n. 9643, serie 3T.

Secondo quanto risulta dall'esame del fascicolo telematico, la Custode Giudiziario risulta

⁵ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

essere stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale a promuovere, nei confronti del sig. -----, la procedura di convalida di sfratto per morosità ai sensi degli artt. 658 e segg. c.p.c. e di contestuale recupero dei canoni di locazione spettanti alla procedura esecutiva a far data dalla trascrizione del pignoramento, con contestuale citazione per la convalida. In ipotesi di positivo esito della procedura di sfratto (nonché per il limitato periodo intercorrente sino alla prima scadenza), si ritiene pertanto, a fini estimativi, di considerare l'immobile libero ad avvenuto sfratto.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI

MERCATO

QUESITO N. 11

Sulla base della documentazione acquisita è stato reperito un contratto di locazione abitativa sottoscritto in data 14/11/2022, registrato a Aversa (CE) il 15/11/2022 al n. 9643, serie 3T, che si provvede ad allegare e a cui si rimanda integralmente, salvo citare alcuni paragrafi:

CONCEDE IN LOCAZIONE:

alla Signor ----- nato a ----- (--) il --.--.--, con il seguente C.F. ----- denominato conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Fusignano via Pero Piano 2 e 3 in provincia di Ravenna identificato con posizione catastale al foglio 27, particella 600 sub-14 cat. A2 di vani 6,5.

Il piano è composto d'entrata indipendente dalla cucina, composto da cucina con ambiente aperto, da 2 cameretta doppio servizio camera da letto e ripostiglio.

La locazione sarà regolata dalle seguenti attuazioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 2 (due) dal 01/11/2022 al 01/11/2024 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è concluso anche senza disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga 1 (uno) ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

25/32

Relazione di accertamento peritale

contro -----

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione per l'appartamento e, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra -----, e -----, è convenuto in € 6.000,00 (seimila/00) Annuo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario ovvero in n. 12 rate eguali di € 500,00 (cinquecento,00) più spese condominiali le ulteriori scadenze ciascuna, il 10 (dieci) di ogni mese successivo.

Il conduttore si impegna a versare la somma di € 1.500,00 a titolo cauzionale infruttiferi da non usufruire a titoli di canoni mensili.

Alla luce di quanto esposto ed evidenziato, stante la tipologia di contratto (contratto di locazione), registrato antecedentemente all'attuale pignoramento (trascrizione il 19/07/2023) e apparentemente opponibile alla procedura, pur rimettendosi in ogni caso a tutte le decisioni dell'Illustrissimo Giudice e/o del Professionista Delegato, si ritiene di considerare l'immobile occupato in ragione del contratto di locazione sino al 01/11/2024 (prima scadenza) in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, per quanto limitatamente rilevante rispetto al periodo intercorrente sino alla prima scadenza nonché in ragione della procedura di sfratto attivata. Dunque, ai fini della stima, si ritiene pertanto, a fini estimativi, di considerare l'immobile libero e non applicare particolari detrazioni.

In merito alla congruità del canone locativo rispetto ai riferimenti di mercato, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2023, per il Comune di Fusignano, fascia Centrale, zona Centro abitato del capoluogo, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i valori delle locazioni:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): € /mq/mese 3,9/5,3

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

26/32

Relazione di accertamento peritale

contro -----

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€/mq/mese 3,2/4,3
- dei posti auto scoperti in stato conservativo normale (min/max): €/mq/mese 1,1/1,6

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq/mese 3,60
- posto auto scoperto €/mq/mese 1,22

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

canone di locazione dell'abitazione	mq	107,10	x €/mq/mese	3,60	€ 385,56
canone di locazione del posto auto scoperto	mq	12,00	x €/mq/mese	1,22	€ 14,64
canone locativo dell'immobile ⁶					€ 400,00

Si ritiene pertanto il canone del contratto di locazione citato sostanzialmente congruo (ed anzi superiore) rispetto ai riferimenti di mercato.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, prot. RA0058437 del 12/05/2006, risultano parti comuni afferenti alle unità in oggetto:

- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 600, Sub. 17: BCNC (DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE) comune a tutti i subb.

⁶ Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori

- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 600, Sub. 21: BCC (POSTO AUTO SCOPERTO) comune a tutti i subb.
- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 600, Sub. 22: BCNC (CORTE) comune a tutti i subb.
- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 696, Sub. 1: BCNC (AREA CONTATORI) comune ai sub 1, 2 dal sub 5 al sub 16, sub 19, 20 del mappale 600
- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 696, Sub. 2: BCNC (AREA DI MANOVRA E PASSAGGIO) comune ai sub dal 3 al 35 del mappale 696, sub 1, 2, dal 5 al 16, dal 19 al 21 del mappale 600

In merito ad oneri di natura condominiale, si rimanda alle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale pro-tempore studio SACI snc. Il condominio appare denominato "Condominio ELIA". È stato fornito regolamento condominiale a cui si rimanda per quanto previsto; per quanto non previsto, la regolazione delle parti comuni avverrà secondo le norme di Codice Civile. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

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

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/03/2019, Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep. 461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn.

11.168/7.483) veniva riportato:

2.1. La presente vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzione, nulla per sé riservando la parte venditrice e come a quest'ultima pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Massimo d'Ambrosio, di Pescara, il 23 novembre 2015 (Rep. n. 117.720 – Racc. n. 29.397), reg.to a Pescara il 9 dicembre 2015 al n. 13.118/1T e trascritto a Ravenna il 10 dicembre 2015 ai nn. 18.449/12.468, con il quale -----, nato a ----- (--) il giorno -----, ha venduto alla società "-----", con sede in ----- (--), la piena proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi ed al quale le parti fanno riferimento per la provenienza anteriore;

- atto di compravendita ricevuto da me notaio in data 11 ottobre 2018 (Rep. n. 267 - Racc. n. 219), reg.to a Castellammare di Stabia (NA) il 9 novembre 2018 al n. 9.527/1T e trascritto a Ravenna in pari data ai nn. 20.056/12.893, con il quale la menzionata società "-----" ha venduto alla società "-----", odierna parte venditrice, la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

[...]

5.1. La parte venditrice, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo:

- che i titoli di provenienza sopra enunciati sono legittimi sia in senso formale che sostanziale;

- che sugli immobili in oggetto non gravano pesi, oneri, privilegi, vincoli derivanti da sequestro o pignoramento, diritti reali o personali spettanti a terzi, iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli che ne limitino il pieno godimento o la libera disponibilità ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 18 settembre 2015 ai nn. 13.821/2.236, per l'importo di Euro diecimila virgola zero centesimi (10.000,00), a favore del "-----", con sede in -----, e contro ----- a garanzia di un debito di Euro duemilacinquecentoventisette virgola zero (2.527,00) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Lugo (RA) il 3 settembre 2015 (Rep. n. 200/2015).

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna in data 26/07/2023, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 26/07/2023, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/03/2019, Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

29/32

Relazione di accertamento peritale

----- contro -----

461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn. 11.168/7.483), il diritto del debitori esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Si richiama quanto riscontrato dall'amministratore condominiale protempore in data 26/09/2023:

in riferimento alla sua del 23/9/2023 invio:

- copia regolamento del condominio;
- copia rendiconti Riepilogo spese condominiali insolute nei due anni precedenti:
 - rendiconto ordinario consuntivo 21/22 € 956,27
 - rendiconto ordinario preventivo 22/23 € 833,28
 - lavori impianto citofonico consuntivo € 578,08
 - spese per d.i. e vendite consuntivo € 400,01
- Ad oggi è in corso altro procedimento per recupero spese condominiali nei confronti della -----.

Rimandando a quanto espresso con dettaglio, si ritiene di assumere la somma degli importi sopradetti.

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 ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 31/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

75/2023 R.G.E.

30/32

Relazione di accertamento peritale

contro -----

relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, né risultano in merito informazioni che lasciano supporre procedure espropriative in essere.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 06/11/2023) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato:

Lotto unico	Valore degli immobili in piena proprietà nello stato di fatto e	
Abitazione di tipo	di diritto in cui si trova, sito a Fusignano (Ra), in località	
civile e posto auto	Fusignano, in via Pero n. 2, distinte al Catasto Fabbricati del	
scoperto	Comune di Fusignano (RA), Foglio 27, Particella 600,	
	Subalterno 14 e Particella 696, Subalterno 7	€ 74.000,00

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

Ravenna, 1 febbraio 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

ing. Stefano Silvi

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie (anche reperite dal fascicolo telematico)
7. Atti/titoli di provenienza
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Visura camerale della società esecutata
12. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
13. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
14. Allegato "A"
15. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.

