



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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, 16 febbraio 2025



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024
R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1/29

Relazione di accertamento peritale





TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MASSIMO VICINI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2024 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro

ESECUTATI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN VIA GLORIE N. 80 A BAGNACAVALLO (RA), LOCALITÀ

VILLANOVA DI BAGNACAVALLO, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

BAGNACAVALLO, FOGLIO 34, PARTICELLA 188

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 05/10/2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2/29

Relazione di accertamento peritale



nato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- dei seguenti beni:

1. **Catasto fabbricati**



Dati identificativi: **BAGNACAVALLO (A547) (RA)**

Foglio 34 Particella 188

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BAGNACAVALLO (A547) (RA)**

Foglio 34 Particella 188

Classamento:

Rendita: Euro 177,66



Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio 34 Particella 188

Indirizzo: VIA GLORIE n. 80 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte: 68 m²

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

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **BAGNACAVALLO (E547) (RA)**



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3/29

Relazione di accertamento peritale

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Foglio 34 Particella 188

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di BAGNACAVALLO (E547) (RA)

Foglio 34 Particella 188

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 36 m²

CONFINI

QUESITO N. 1

Ragioni: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 132), varie proprietà (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) (part. 131), via Glorie, 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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024
R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4/29

Relazione di accertamento peritale

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo popolare a piano terra e primo con piccola porzione di area cortilizia ad uso esclusivo, accessibile attraverso proprietà terza e/o comune ad altri, nella località di Villanova di Bagnacavallo, in Comune di Bagnacavallo, in via Glorie n. 80, all'interno del centro abitato della località in zona di più antica formazione, caratterizzato da un complesso di case affiancate prospicienti la strada provinciale che collega Glorie/Mezzano a Villanova di Bagnacavallo, Traversara e poi alla SS 253 Ravenna-Bologna, in zona prevalentemente residenziale, non lontana comunque dalla zona rurale e dalla stazione di Voltana. Il fabbricato è in prossimità del corso del fiume Lamone (in fascia di rispetto a distanza inferiore a 30 metri dal piede arginale). Si segnala che l'area non risulta compresa nelle aree allegare negli eventi alluvionali di maggio 2023. Si segnala inoltre che il fabbricato è a ridotta distanza dal limitrofo fabbricato a Nord, rispetto cui genera una intercapedine di modesta larghezza (inferiore a un metro).

L'unità, con accesso pedonale da via Glorie (strada provinciale) attraverso area cortilizia afferente altre proprietà, è costituita: a piano terra da: ingresso, soggiorno, antibagno/sottoscala (utilizzato come angolo cottura); a piano primo, accessibile da ripida scala interna, disimpegno, camera da letto, n. 2 ripostigli (di cui uno rialzato rispetto al pavimento in quanto sopra al passaggio della scala). Piccola area cortilizia sul

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5/29

Relazione di accertamento peritale

fronte stradale, di limitata profondità e non recintata. Come detto, l'accesso avviene attraverso area cortilizia trasversale a via Glorie, afferente e a servizio di altre proprietà.

Lo stato di conservazione è modesto, con caratteristiche e finiture interne popolari e datate, necessitante intervento di manutenzione e rinnovamento. Si segnala inoltre (come rappresentato in documentazione fotografica) che la rasatura dell'intonaco fronte strada risulta ampiamente distaccata dal supporto e ha determinato una fessurazione consistente. Appare inoltre una modificazione degli impianti di riscaldamento e idrico-sanitario e ragionevolmente anche elettrico che necessiterà di essere verificata e regolarizzata dal futuro acquirente.

Superficie reale: abitazione circa mq 67, area cortilizia esclusiva mq 4. Superficie commerciale: mq 67,40 per l'abitazione.

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

• struttura del fabbricato:

- struttura presumibilmente in muratura
- solaio di caratteristiche non rilevabili, con travi in legno
- copertura a falde di caratteristiche non rilevabile (nascosto da controsoffitto)
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature prevalentemente intonacate e tinteggiate di colore giallo, ampiamente da ripristinare e da rimuovere e ricostruire (in particolare la rasatura della parete su via Glorie,

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6/29

Relazione di accertamento peritale



distaccata dal supporto), con zoccolo a contratto del terreno di diverso colore

- infissi esterni in alluminio con vetro semplice, in alcuni casi con inferriate ovvero con scuri esterni,
- canali di gronda (privi di scossalina laterale) e pluviali apparentemente in rame, ampiamente deteriorati, e in parte in PVC
- soglie/bancali in parte pietra chiara, in parte in pietra scura e in parte apparentemente in cotto
- manto di copertura apparentemente in tegole/coppi (da verificare a cura del futuro acquirente)

• finiture e caratteristiche interne:

- pareti interne e soffitto intonacate e tinteggiate di colori diversi e in alcuni casi decori
- soffitti e controsoffitti in pannellature probabilmente con leggera coibentazione (con tracce di infiltrazioni pregresse a piano primo)
- porte interne tamburate in legno, con motivi
- infissi esterni in alluminio con vetro semplice, in alcuni casi con a piano terra ovvero con scuri esterni,
- pavimentazione in ceramica di modesta qualità nelle zona giorno e nel bagno
- pavimentazione in laminato nella zona notte
- rivestimento della scala interna danneggiato e da ripristinare
- rivestimento in ceramica nel bagno e in cucina
- bagno con sanitari in ceramica. Il bagno (in parte con tubazioni fuori traccia) comunque



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7/29

Relazione di accertamento peritale





necessita di rifacimento e ripristino sostanziale

- 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) dichiarata non funzionante. In particolare risulta che l'acqua calda sanitaria sia fornita da boiler elettrico mentre il riscaldamento interno avvenga con stufe di diverse caratteristiche e collegate a canne fumarie (di non note caratteristiche), di cui 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



ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

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



REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 29/09/2008, Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 40.099/11.033), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024
R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8/29

Relazione di accertamento peritale



La parte venditrice da me Notaio richiamata sulle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendaci, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445 e dell'art. 76 del detto D.P.R. N. 445/2000 dichiara ed attesta sotto la propria personale responsabilità ai sensi e per gli effetti della legge n.47/'85 e dell' art. 39 Legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967.

La parte venditrice dichiara inoltre che per opere di ristrutturazione e' stata presentata al Comune di Bagnacavallo in data 10 ottobre 2006 denuncia di inizio attivita' protocollata con il n. 16313 - pratica edilizia n. 475/06 e che dopo tale data non sono state realizzate ulteriori opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto titoli abilitativi anche in sanatoria e non vi e' stata applicazione dei provvedimenti sanzionatori richiamati dalla normativa urbanistica ed edilizia che possano limitarne o escluderne la commerciabilita'.

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 01/11/2024, prat. 2006/2024, e svolta in data 14/11/2024, 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 20/03/1940), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti:

- autorizzazione edilizia n. 161 del 22/10/1986, prot. 10401, prat. ed. 161/1986/MST/BG, per eseguire lavori di manutenzione al fabbricato urbano, quali, demolizione e ripristino intonaco

esterno

La pratica risulta priva di elaborati grafici e contenente solamente documentazione fotografica

- denuncia di inizio attività del 10/10/2006, prot. 16313, prat. ed. 475/2006/DIA/BG per realizzazione di opere interne piccole modifiche interne alle pareti divisorie

Non risulta oggetto di comunicazione di fine lavori

L'immobile risulta conseguentemente privo di agibilità in quanto mai oggetto di titolo che ne richiedesse la presentazione.

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (denuncia di inizio attività del

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9/29

Relazione di accertamento peritale

10/10/2006, prot. 16313, prat. ed. 475/2006/DIA/BG), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, non appaiono specifiche difformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici, salvo quando segue:

- diversa posizione del tramezzo di separazione tra bagno e antibagno
 - diverso utilizzo del vano antibagno quale angolo cottura
 - diversa dimensione dell'apertura di collegamento tra ingresso e soggiorno, con la conformazione di arco in muratura a vista
 - eliminazione del camino in muratura a piano terra
 - presenza di piccola finestrella (circa 50x50) in corrispondenza dell'antibagno
 - altezza interna a piano primo di circa 240 cm; rispetto a questo tema, l'elaborato grafico riporta una altezza interna a piano primo di 270 cm, pur rappresentando in sezione un controsoffitto in cartongesso disegnato a quota inferiore a 270 cm dal pavimento.
- Su questo tema, in sostanza, appare esservi conformità alla rappresentazione in sezione ma non alle altezze previste per requisiti igienico-sanitari.

Tali difformità sono analogamente presenti rispetto alla planimetria catastale (che esplicita in planimetria un'altezza a piano primo di 270 cm).

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10/29

Relazione di accertamento peritale

seguenti attività di regolarizzazione:

- presentazione CILA in sanatoria contenente aggiornamento degli elaborati grafici conformi allo stato dei luoghi salvo i seguenti ripristini
- ripristino dell'uso antibagno relativamente a tale vano e diversa configurazione della posizione dell'angolo cottura
- chiusura della finestrella presente nell'antibagno
- rimozione del controsoffitto in cartongesso e riposizionamento ad altezza idonea da un profilo igienico-sanitario (salvo diverse eventuali indicazioni in attuazione del D.L. 69/2024)
- conseguente aggiornamento della planimetria catastale

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 6.000,00 per spese tecniche, verifiche, oblazioni, 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

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 Bagnacavallo n. 21 del 18/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019 ed eventuali successive varianti specifiche)

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

11/29

Relazione di accertamento peritale

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

- Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO: Dossi di ambito fluviale recente [scheda AP08]
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a basso rischio archeologico [scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Distanza di rispetto dai corpi arginali [scheda VS05]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Fascia di rispetto di 30 metri dal piede esterno degli argini [scheda VS05]
- 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: Approfondimento aree III livello $-5 < IL \leq 15$ (elevato) [scheda VS13]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: III livello [scheda VS12]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Bagnacavallo n. 22 del 18/03/2019 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: 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

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12/29

Relazione di accertamento peritale

consolidati con presenza di pregio [art. 5.2]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Bagnacavallo n. 24 del 18/03/2019 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: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: AUC.1 - Ambiti consolidati con presenza di pregio [art. 4.2.2]

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

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetrie catastali, in atti dal 10/11/2006, prot. RA0121228, è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegata 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.

In specifico:

- diversa posizione del tramezzo di separazione tra bagno e antibagno
- diverso utilizzo del vano antibagno quale angolo cottura
- diversa dimensione dell'apertura di collegamento tra ingresso e soggiorno, con la conformazione di arco in muratura a vista

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

13/29

Relazione di accertamento peritale

- eliminazione del camino in muratura a piano terra
- presenza di piccola finestrella (circa 50x50) in corrispondenza dell'antibagno.
- altezza interna a piano primo di circa 240 cm.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (come espresse al punto precedente), che potranno 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".

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 05/10/2024 intestato a:

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

14/29

Relazione di accertamento peritale

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messima Vitrano di Corleone in data 02/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 22/08/2024, la proprietà veniva individuata analogamente salvo essere riportata la modifica del cognome da parte della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (non poi variato nell'identificativo catastale).

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 29/09/2008, Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 40.099/11.033), la proprietà veniva individuata analogamente.

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 divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messima Vitrano di Corleone in data 02/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 22/08/2024, redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

*iu ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del **22/08/2024**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:*

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024
R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

15/29

Relazione di accertamento peritale

* Premesso che, da quanto si evince dall'atto di pignoramento, la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ha modificato il proprio cognome in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

* A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Bagnacavallo Foglio 34 Particella 188 è pervenuta per atto di compravendita del 29/09/2008 Numero di repertorio 40099/11033 Notaio VISCO VALERIO Sede RAVENNA trascritto il 07/10/2008 nn. 21076/12634 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xx/xx/xxxx in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nata il xx/xx/xxxx in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

* A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Bagnacavallo Foglio 34 Particella 188 è pervenuta per atto di compravendita del 01/03/2007 Numero di repertorio 6017/1894 Notaio SARACENO GIANVITO Sede LUGO (RA) trascritto il 15/03/2007 nn. 6752/4192 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

* A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, dell'immobile foglio 34 particella 188, è pervenuta per atto di compravendita del 11/09/1986 rep. n. 90462/10523 di notar Sergio Bandini, trascritto il 27/09/1986 nn. 9779/6741 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 29/09/2008, Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 40.099/11.033.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messima Vitrano di Corleone in data 02/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 22/08/2024, redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

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

ISCRIZIONE NN. 21077/4584 del 07/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/09/2008 Numero di repertorio 40100/11034 Notaio VISCO VALERIO Sede RAVENNA

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024 R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

16/29

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il xx/xx/xxxx in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il xx/xx/xxxx in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

capitale € 115.000,00 Totale € 230.000,00 Durata 30 anni

Grava su Bagnacavallo Foglio 34 Particella 188

TRASCRIZIONE NN. 10118/6927 del 29/06/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 28/05/2012 Numero di repertorio 1377/2012 emesso da TRIBUNALE Sede RAVENNA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il xx/xx/xxxx in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il xx/xx/xxxx in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Bagnacavallo Foglio 34 Particella 188

TRASCRIZIONE NN. 16724/12478 del 22/08/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 13/07/2024 Numero di repertorio 2253 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il xx/xx/xxxx in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il 12/08/1976 in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Bagnacavallo Foglio 34 Particella 188

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

sostitutiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del

12/02/2025, 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 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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 4584 Registro Generale 21077
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2012 - Registro Particolare 6927 Registro Generale 10118
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/08/2024 - Registro Particolare 12478 Registro Generale 16724

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

17/29

Relazione di accertamento peritale

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSISTENZA COMMERCIALE**QUESITO N. 9**

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

- **Abitazione (piano terra):** circa mq 34 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 33 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 4 di superficie, pari a mq 0,40 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 67,40 per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando 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 Alfonsine, 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 2024, per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana, zona Villanova-Glorie, codice di zona E1, Microzona 0, riportante i prezzi:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

18/29

Relazione di accertamento peritale

◦ delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max): €/mq 950,00/1.300,00

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

€/mq 800,00/1.000,00

• borsinoimmobiliare.it, quotazioni di febbraio 2025, Comune di Bagnacavallo, zona Villanova

Glorie:

◦ delle abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 934,00/1.516,00

◦ delle abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 785,00/1.282,00

◦ delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 785,00/1.014,00

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 800,00

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 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. Pertanto, sulla base

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

19/29

Relazione di accertamento peritale

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 25% del valore precedentemente ottenuto, commisurato anche ai costi di un minimo intervento di manutenzione e riqualificazione complessivo dell'immobile.

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 allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù successivamente descritte comunque elementi ormai intrinseci 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. A titolo cautelativo e al fine di permettere l'eventuale perfezionamento della servitù dell'area cortilizia (se non già comune), tuttavia si considererà un deprezzamento di € 2.500,00 per costi, spese tecniche e notarili per consentire l'eventuale perfezionamento.

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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

20/29

Relazione di accertamento peritale

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	67,40	x €/mq	800,00	€ 53.920,00
sommano					€ 53.920,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-25,00%	-€ 13.480,00
restano					€ 40.440,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 6.000,00
restano					€ 34.440,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					-€ 2.500,00
restano					€ 31.940,00
detrazioni per vincoli locativi e possesso				0,00%	€ 0,00
restano					€ 31.940,00
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 31.940,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 4.791,00
restano					€ 27.149,00
valore della proprietà da inserire nell'avviso di vendita¹					€ 27.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 21/10/2024 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Carlo Garroni, l'immobile risultava occupato dall'esecutata sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come dichiarato anche nel verbale di sopralluogo.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Alfonsine, Servizi demografici, in

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024
R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

21/29

Relazione di accertamento peritale

data 07/10/2024, l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultava residente appunto in Comune di Alfonsine.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Bagnacavallo, Servizi demografici, in data 22/10/2024, l'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultava unica residente presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 07/10/2024, prot. 93395, ed ottenute in data 22/10/2024, prot. 100264, veniva riferito:

*In relazione alla richiesta, pervenuta in data 07/10/2024 ed acquisita con protocollo nr. **93395** relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere appartenenti ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativi all'immobile sito a Bagnacavallo C.F. fgl.34 – part.188 - visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna. Il controllo è stato effettuato dall'anno 2008 – data di acquisto dell'immobile indicato*

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, si riterrà libero al decreto di trasferimento.

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

QUESITO N. 11

Come detto, non risultano contratti di locazione relativamente al lotto in questione né – sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo – appare ragionevole l'occupazione dello stato dei luoghi attraverso contratti di locazione.

Si rimanda al paragrafo precedente rispetto alle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna.

Pertanto, ai fini estimativi, si considererà l'immobile libero al decreto di trasferimento.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

22/29

Relazione di accertamento peritale

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..

La planimetria catastale attuale non riporta parti comuni.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di unico compendio immobiliare insistente su un lotto autonomo e con accesso autonomo (pur attraverso altre proprietà e/o proprietà comuni, non meglio definito, come si vedrà in seguito), privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere oneri di natura condominiale; non è stata 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 29/09/2008, Notaio

V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 40.099/11.033) veniva riportato che:

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonché da ipoteche ad eccezione dell'ipoteca di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) iscritta a Ravenna in data 15 marzo 2007 al n. 1380 Reg. Part. e al n. 6753 Reg. Gen. a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a garanzia di un mutuo di Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00) concesso con atto a rogito Notaio Gianvito Saraceno di Lugo in data 1 marzo 2007 rep. n.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

23/29

Relazione di accertamento peritale

6018/1895 registrato a Lugo il 14 marzo 2007 al n. 875.

Le parti prendono reciprocamente atto che il debito del suddetto mutuo e' stato estinto in data odierna e che nulla osta alla cancellazione della suddetta ipoteca come da comunicazione rilasciata dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 18 settembre 2008, previo bonifico della somma in appresso citata, cancellazione che verra' effettuata con le modalita' previste dall'art. 13 del D.L. n. 7/2007, convertito con Legge n. 40 del 2 aprile 2007.

La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto.

Tutti gli effetti attivi e passivi della vendita in oggetto si intendono trasferiti alla Parte acquirente da oggi ad eccezione della consegna che dovrà essere effettuata entro e non oltre il 29 dicembre 2008.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si evidenzia ulteriormente che il titolo di provenienza non riporta l'indicazione di specifiche rispetto alla definizione e/o regolazioni delle servitù relative all'area cortilizia (attraverso cui avviene l'accesso all'unità), facente parte dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Foglio 34, Particella 131.

Dall'esame degli estratti di mappa storico (mappa di impianto) risulta che la porzione di fabbricato in questione (ora inserita nell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Foglio 34, Particella 188) faceva parte dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo, Foglio 34, Particella 131, ai tempi di maggiore estensione.

Nella planimetria catastale di impianto, risalente al 20/03/1940 e in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, viene rappresentato il passaggio in questione (a Ovest del ingresso all'abitazione, trasversale a via Glorie) come comune. In tale planimetria appare rappresentato in modo distinto (e dunque apparentemente in proprietà non comune) il marciapiede attorniante i lati Nord e Ovest del fabbricato; nell'attuale planimetria catastale, risulta distinto unicamente il marciapiede sul lato Nord, delimitato da via Glorie (analogamente a quanto indicato nell'atto di compravendita del 01/03/2007, Notaio G. Saraceno, Rep. 6.017/1.894).

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

24/29

Relazione di accertamento peritale

Per completezza, si è proceduto all'esame delle note di trascrizioni delle compravendite antecedenti al titolo di provenienza:

- nella nota di trascrizione del 15/03/2007 ai nn. 6.752/2.008 (atto di compravendita del 01/03/2007, Notaio G. Saraceno, Rep. 6.017/1.894) veniva indicato quanto segue:

LA COMPRAVENDITA HA AD OGGETTO LA PIENA PROPRIETA' DELLA SEGUENTE UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BAGNACAVALLO, FRAZIONE VILLANOVA, ALLA VIA GLORIE N. 80, E PRECISAMENTE:

- PORZIONE DI FABBRICATO, COSTITUITO DI UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE SVILUPPANTESI NEI PIANI TERRA E PRIMO, AL QUALE E' STATO ANNESSO, IN PROPRIETA' ESCLUSIVA, UN MARCIAPIEDE AL PIANO TERRA. AI FINI DI UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE LE PARTI HANNO FATTO, ALTRESI', RIFERIMENTO ALLA RELATIVA PLANIMETRIA CATASTALE CHE, IN COPIA, SI E' ALLEGATA ALL'ATTO IN OGGETTO CON LA LETTERA "A". LA VENDITA COMPRENDE OGNI DIRITTO, ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, NONCHE' I PROPORZIONALI DIRITTI DI CONDOMINIO ALLE COSE COMUNI DEL FABBRICATO DEL QUALE ESSO E' PARTE, QUALI RISULTANO DALLA LEGGE -ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE- E DAI TITOLI DI PROVENIENZA. LA PARTE ACQUIRENTE, AI SENSI DELL'ARTICOLO, COMMA 497, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 2005 N. 266 -"FINANZIARIA 2006"-, HA RICHIESTO, IN DEROGA ALLA DISCIPLINA DI CUI ALL'ARTICOLO 43 DEL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO DI CUI AL D.P.R. DEL 26 APRILE 1986 N. 131, CHE LA BASE IMPONIBILE DELL'ATTO IN OGGETTO, AI FINI DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE, SIA COSTITUITA - INDIPENDENTEMENTE DAL CORRISPETTIVO PATTUITO PARI AD EURO 35.000,00 - DAL VALORE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO DETERMINATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 52, COMMI 4 E 5, DEL CITATO TESTO UNICO DI CUI AL D.P.R. N. 131/86, PARI AD EURO 17.500,00. LA PARTE VENDITRICE HA RINUNZIATO ALL'IPOTECA LEGALE.

- nella nota di trascrizione del 27/09/1986 ai nn. 9.779/6.741 (atto notarile pubblico del 11/09/1986, Notaio Bandini, Rep. 90.462/10.523) non venivano fatte particolari precisazioni

In sostanza, lo stato dei luoghi **mostra che l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso area cortilizia certamente comune ad altre proprietà**, rispetto cui non sono stati rilevati espliciti atti di servitù (a favore e/o contro) che definiscano chiaramente l'accesso all'immobile. A titolo cautelativo e al fine di permettere l'eventuale perfezionamento della servitù, si considererà un deprezzamento di € 2.500,00 per costi, spese tecniche e notarili per consentire l'eventuale perfezionamento.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

25/29

Relazione di accertamento peritale

Non è stato rilevato o analizzato l'andamento delle reti dei servizi (acqua/fognature/ecc.), ma appare possibile che queste contemplino il passaggio attraverso altre proprietà.

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 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.

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 (salvo l'eventuale corte frontistante), 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.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024

R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

26/29

Relazione di accertamento peritale



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 redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messima Vitrano di Corleone in data 02/09/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 22/08/2024, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 29/09/2008, Notaio V. Visco di Ravenna (RA), Rep. 40.099/11.033), il diritto dei debitori esecutati risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.



ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 12/02/2025 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 21/10/2024) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2024
R.G.E.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

27/29

Relazione di accertamento peritale



