

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

DOTT. PAOLO GILOTTA .



Procedimento di esecuzione immobiliare.

QUESITI .

1. Provveda il C.T.U. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del Pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile di pertinenza della esecuzione immobiliare è un appartamento al piano terra collocato a Cervia località Milano Marittima in Viale XXXXXXXX N° XXXX a circa 200 mt. dalla rotonda centrale della località. E' composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, una locale servizio, una corte esclusiva nella zona di ingresso alla proprietà e corte esclusiva nella zona retrostante da cui si può accedere alle parti comuni e da lì alla rampa che porta ai locali autorimesse al piano interrato dove è collocata una ampia autorimessa esclusiva. .

Attualmente utilizzato dagli esecutati.

Il **bene confina a Est** oltre con ragioni XXXX XXXXX XXXX, a **Nord** con ragioni comuni condominiali, a **Ovest** con ragioni XXXXX, XXXXX, a **sud** Viale Ravenna. l'autorimessa confina a EST e OVEST con





ragioni condominiali, A NORD con ragioni XXXXX e a SUD con ragioni

XXXXX – XXXXXXXX.

Catastalmente le unità sono censite presso il **Catasto Fabbricati** di

Ravenna Comune di Cervia al:

- Foglio XXX mappale XXXX sub XXX Viale XXXXX n. SNC piano T

Cat. A/2 CL. 5 vani 3 sup. cat. Mq. 68 Rc € 573,27.

- Foglio XXX mappale XXXX sub XXX Viale XXXXXX piano S1 Cat.

C/6 CL. 4 mq.18 sup. cat. Mq. 20 Rc € 130,15

al **Catasto Terreni** la particella è censita presso il Comune di Cervia

al Foglio XXX mappale XXXXX Ente Urbano di mq. 1372.

Catastalmente sono intestate a **XXXXX XXXXX** n. a XXXXXXXX (XX) il

XX/XX/XXXXX per $\frac{1}{2}$ e **XXXXXX XXXXXX** n. a XXXX il

XXXX/0XX/XXXXXX per $\frac{1}{2}$

L'immobile pignorato, per la sua conformazione e consistenza, viene

posto in vendita in un unico lotto

2. Provveda il C.T.U. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R.. 633/1972 e se la

vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se

possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, essendo già

trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile è collocato nel centrale Viale XXXXX a circa 400 mt dalla

centralissima rotonda Primo Maggio, in direzione ovest. Inserito in un

contesto condominiale, mantiene una certa autonomia avendo un

accesso esclusiva direttamente dal Viale XXXX al n.c. XXX; ha invece

interferenze condominiali per accedere alla zona delle autorimesse



	<p>che è collocata al piano interrato. Per accedervi si attraversa la corte</p>	
	<p>esclusiva retrostante e attraverso un cancello di accesso, si raggiunge</p>	
	<p>la zona comune e poi la zona di accesso alla rampa carrabile.</p>	
	<p>Ovviamente la zona delle autorimesse è accessibile carrabilmente dal</p>	
	<p>passo carraio comune.</p>	
	<p>L'appartamento è così costituito: dalla strada e dal cancello esclusivo,</p>	
	<p>si accede alla corte esclusiva antistante il fabbricato che è suddivisa</p>	
	<p>parte a zona verde e parte pavimentata nella zona di accesso alla</p>	
	<p>abitazione e nel corsello di ingresso mentre per la restante parte non</p>	
	<p>è pavimentata e presenta prato coltivato con alcune piante. Da una</p>	
	<p>ampia vetrata scorrevole si accede alla zona giorno costituita da un</p>	
	<p>locale soggiorno con angolo cottura sulla sinistra. Nella parete di fronte</p>	
	<p>all'ingresso, sono individuabili la porta di accesso alla corte esclusiva</p>	
	<p>retrostante, la porta di accesso all'anti bagno e di conseguenza al</p>	
	<p>bagno e le due porte di accesso alla camera da letto e al locale servizio.</p>	
	<p>La camera da letto ha, da progetto, una conformazione a L; ma nella</p>	
	<p>zona del muro centrale è stato collocato un armadio a muro in</p>	
	<p>cartongesso che di fatto rendere utilizzabile in maniera indipendente la</p>	
	<p>stanza da letto singola ed il locale rimanente a servizio. In risposta al</p>	
	<p>punto 4 sarà presa in esame questa situazione.</p>	
	<p>La struttura del fabbricato principale, è intelaiata con pilastri e travi in</p>	
	<p>c.a., tetto in legno, muri esterni ed interni in blocchi di mattoni, porte</p>	
	<p>interne sono in legno, le finestre e l'infisso di ingresso alla zona giorno</p>	
	<p>in metallo con vetri camera. I pavimenti sono in gres porcellanato con</p>	
	<p>effetto legno sia per la zona giorno che per la zona notte. In ceramica</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	





per il bagno che è anche rivestito per una altezza di circa ml. 1.10 oltre

alla zona della doccia. Il riscaldamento e' del tipo a pavimento;

l'impianto elettrico e' del tipo sottotraccia. L'appartamento è dotato

inoltre di sistema di allarme antiintrusione. La corte retrostante è

pavimentata in gres di colore chiaro e contornata da una recinzione

leggera e bassa; nella zona adiacente al sottoscala, è presente il

cancello che conduce nelle parti comuni esterne del piano terra da cui

si raggiunge la rampa di accesso alla zona dei garage.

L'autorimessa al piano interrato, è di forma irregolare in blocchi di

mattoni, non intonacati con impianto elettrico e basculante in metallo

manuale. Anche questa zona è esaminata in risposta al punto

4.Ovviamente, attraverso l'accesso carrabile a fianco del civico XXX,

si raggiunge la rampa di accesso ed il garage con gli automezzi.

Dalla documentazione fotografica è possibile verificare le varie zone

descritte ad apprezzare la qualità delle rifiniture dei vari locali.

A mio avviso, la vendita è soggetta ad Imposta di registro.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano

atti di cessione dell'uso dei locali a terzi o società terze.

3. Provveda il C.T.U. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile

la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della legge 47/1985.



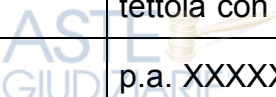
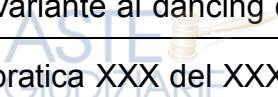








Urbanisticamente l'immobile è inserito nella zona definita " B3

perimetrato – Milano Marittima - Residenziale estensiva satura o di

completamento (art. 25). ", a ridosso della zona centrale di Milano

Marittima e vicino ad una recente creazione di una zona sportiva.



 <p>Il condominio in cui è inserita l'unità oggetto di esecuzione, è stato</p>	
<p>edificato in seguito alla demolizione della struttura precedentemente</p>	
<p>esistente ed esistente fin dagli anni '60.</p>	
<p>Fin da quando era proprietaria la Signora XXXX XXXX, il</p>	
<p>complesso era destinato a locale da ballo per il quale furono chiesti</p>	
<p>permessi per l'ampliamento nel XXXX P.A. XXXX e poi anche una</p>	
<p>tettoia con pratica XXX/XXXX; fu chiesta una variante al dancing con</p>	
<p>p.a. XXXXX N. XXX ed un ampliamento con pratica XXX del XXXX ;</p>	
<p>successivamente fu anche richiesta una sistemazione della pista da</p>	
<p>ballo ed una pensilina rispettivamente con P.A. XXXXXX del</p>	
<p>XX/XX/XXXX e XXXXX del XXX/XX/XXXXX.</p>	
<p>Con P.d.C. N° XXX del XX/XX/XXXX Prot. XXXXX Rif. Prot.</p>	
<p>XXXXX del XX/XX/XXXXX, la nuova proprietà XXXXXX XXXX</p>	
<p>XXXXX ha ottenuto l'autorizzazione per demolire la struttura esistente</p>	
<p>e costruire un organismo edilizio residenziale. E' stata istruita anche la</p>	
<p>autorizzazione sismica per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione</p>	
<p>PG XXXX in data XX/XX/XXXX Prot. Sis. XX/XXX P.G. XXXXX con</p>	
<p>inizio lavori il XX/XX/XXXX e fine lavori e certificato di collaudo in data</p>	
<p>XX/XX/XXXX.</p>	
<p>Con Dia XXXXX del XX/XX/XXX Prot. XXX PE XXX/XXXX è</p>	
<p>stata richiesta la esecuzione della recinzione e in conseguenza è stata</p>	
<p>rilasciata la autorizzazione dei passi carrai con Prot. XXXXX Rif. Prat.</p>	
<p>XXXX del XXXXXX Concessione N° XXXXX del XXX/XX/XXX. Infine</p>	
<p>e' anche stata presentata una variante con Dia XXXXX del</p>	
<p>XXX/XX/XXXX Prot. XXXX PE XXX/XXXXX</p>	
<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	





Al termine delle opere, il Comune di Cervia ha rilasciato il

certificato di abitabilità e agibilità N° XXX del XX/XXX/XXXX.

All'interno della pratica edilizia sono anche rilevabili il certificato

di conformità dell'impianto elettrico ed il certificato di conformità del metano.

4. Provveda il CTU ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della costruzione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati**

il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40., sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, N.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo

di sanatoria.




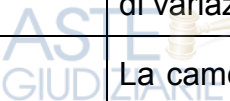




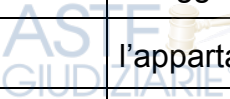
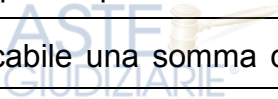
Dal sopralluogo effettuato e con riferimento alla pratica edilizia di

autorizzazione, ho potuto verificare che ci sono diverse situazioni che vanno puntualizzate.

Innanzitutto subito davanti alla zona di ingresso, è stato posizionato

un elemento di ml. 1 x 0.10 in cartongesso che è prettamente un



	<p>elemento di arredo; nella parete a est è stata eseguito un rivestimento</p>	
	<p>in cartongesso; la parete nella zona dell'angolo cottura è leggermente</p>	
	<p>spostata verso il soggiorno ed infine le porte di accesso all'antibagno</p>	
	<p>e al bagno sono collocate dalla parte destra della paretina anziché a</p>	
	<p>sinistra. Tutti quanti questi elementi posso ricondursi a tolleranze</p>	
	<p>esecutive per le quali ci sarà da tener conto in un eventuale progetto</p>	
	<p>di variazione.</p>	
	<p>La camera da letto che è progettata come unica stanza a L con una</p>	
	<p>parete interna, è stata suddivisa con l'inserimento di un armadio a muro</p>	
	<p>in cartongesso che di fatto ha creato una stanza da letto singola (in</p>	
	<p>quanto ha una superficie inferiore a 14 mq.) ed un locale ad uso servizio</p>	
	<p>(in quanto ha una superficie inferiore a 9 mq.)</p>	
	<p>Per quanto riguarda l'autorimessa, prendendo a riferimento gli</p>	
	<p>elaborati progettuali, è possibile verificare che la parete inclinata e</p>	
	<p>quell'angolo di ml. 2.16 x 1.78, sono stati ricavati senza una</p>	
	<p>autorizzazione. Nell'elaborato allegato alla agibilità il locale era uno</p>	
	<p>unico senza alcuna divisione interna (grande quindi come due</p>	
	<p>autorimesse).</p>	
	<p>Queste due ultime situazioni sono regolarizzabile attraverso la</p>	
	<p>presentazione di una CILA in sanatoria ed il pagamento di una</p>	
	<p>oblazione di € 1.032,00 oltre alla redazione della pratica e</p>	
	<p>all'aggiornamento catastale soprattutto per quanto attiene</p>	
	<p>l'appartamento. Complessivamente è quantificabile una somma di €</p>	
	<p>4.000,00 per tutti gli incombeni necessari che sarà portata in</p>	
	<p>detrazione alla quantificazione della valutazione.</p>	





5. Provveda il CTU ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47 barra 1985.

Per la tipologia del bene non deve essere redatto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.



6. Provveda il CTU. ad identificare catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per

l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla

legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove

mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le

ragioni ostantive,

Catastalmente le unità sono censite presso il **Catasto Fabbricati** di

Ravenna Comune di Cervia al:

- Foglio XX mappale XXX sub XX Viale XXX n. SNC piano T Cat.

A/2 CL. 5 vani 3 sup. cat. Mq. 68 Rc € 573,27.

- Foglio XX mappale XXXX sub XXX Viale XXXXX piano S1 Cat.

C/6 CL. 4 mq.18 sup. cat. Mq. 20 Rc € 130,15

al **Catasto Terreni** la particella è censita presso il Comune di Cervia

al Foglio XX mappale XXX Ente Urbano di mq. 1372.



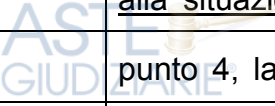



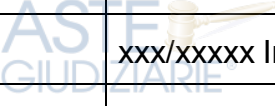


Catastalmente sono intestate a **XXXX XXXXX** n. a XXXXXX (XX) il

XX/XX/XXXX per ½ e **XXXXX XXXXX** n. a XXXXX il

XXX/XXXX/XXXXX per ½

L'ordinanza di sequestro cautelativo trascritto in data



	 <p>XX/XX/XXXXX ai numeri XXXXX/XXXX, individua precisamente le</p>	
	<p>unita' immobiliari che sono sottoposte a procedura esecutiva</p>	
	<p>La planimetria catastale rappresenta la situazione rilevata dal</p>	
	<p>sottoscritto C.T.U. <u>ad eccezione delle parti ed inserti in cartongesso e</u></p>	
	<p><u>soprattutto dell'armadio che divide la stanza da letto dall'altro locale</u></p>	
	<p><u>per il quale dovrà essere presentata una planimetria di aggiornamento</u></p>	
	<p><u>alla situazione esistente.</u> Nonostante quanto riportato in risposta al</p>	
	<p>punto 4, la planimetria catastale della autorimessa recepisce già la</p>	
	<p>situazione esistente.</p>	
	<p>7. Provveda il C.T.U. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia</p>	
	<p>del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte Esecutata era</p>	
	<p>intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando</p>	
	<p>gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in</p>	
	<p>titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura.(attraverso cioè la</p>	
	<p>materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).</p>	
	<p>L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente</p>	
	<p>divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo, se</p>	
	<p>del caso, una bozza di progetto di divisione;</p>	
	<p>Come è possibile rilevare dalla visura storica dell'unità immobiliare, il</p>	
	<p>bene è stato acquistato dagli attuali esecutati hanno acquistato l-</p>	
	<p>immobile con atto del Notaio Sereno Barchi in data xxx/xxx/xxxx Rep.</p>	
	<p>xxxx Racc. xxx trascritto a Ravenna in data xx/xx/xxxxx ai NN</p>	
	<p>xxx/xxxxx In tale atto acquistano il bene in piena titolarità per 500/1000</p>	
	<p>ciascuno. L'immobile non è divisibile in relazione alle quote di proprietà</p>	
	<p>né in altre soluzione che possano prevedere conguagli.</p>	
	 <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	





8. Provveda il C.T.U. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili, mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel

ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o

passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli

e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente;

I passaggi di proprietà del bene, sono ben individuati dalla relazione

notarile del Notaio Niccolo' Tiecco, agli atti quale certificazione notarile

sostitutiva, di cui si riportano, di seguito, i passaggi più rilevanti e

principali

Fin dal 1967 l'immobile era di proprietà di xxx xxxx n. a xxx xxx (xx) il

xx xxxxx xxxx, che lo ha acquisito con tre atti di acquisto separati che

rispettivamente sono:

- Atto notaio Micela di Lugo del xx/xxx/xxxx Rep. xxx/xxxx trascritto

in data xxx/xx/xxx ai nn. xxxxx/xxxxx

- Atto notaio Micela di Lugo del xx/xxx/xxxx Rep. xxx/xxxx trascritto

in data xxx/xx/xxx ai nn. xxxxx/xxxxx

- Atto notaio Micela di Lugo del xx/xxx/xxxx Rep. xxx/xxxx trascritto

in data xxx/xx/xxx ai nn. xxxxx/xxxxx

Successivamente con atto del Notaio xxx xxxx in data xxx/xxx/xxxxx

Rep. xxx trascritto a Ravenna in data xx/xxx/xxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx,

la proprietà si trasferisce alla società' xxxxxxx xxxx xxxxx

Con atto del Notaio xxxxx xxxx xxx di xxxxx in data xx/xxx/xxxx Rep.

xxxx trascritto alla Conservatoria di Ravenna in data xx/xx/xxx ai nn.

xxxx/xxxxx , acquista l'immobile la signora xxxxx xxxxx n. a xxxx il



Infine con atto del Notaio Sereno Barchi in data xxx/xxx/xxxx Rep. xxxx racc.xxxxx trascritto a Ravenna in data xx/xxx/xxxx ai nn. xxx/xxxx diventano proprietari i signori xxxx xxxxx n. a xxxxx il xxx/xxx/xxxx e xxxx xxxxx n. a xxxx il xx/xxx/xxxx per ½ ciascuno attuali proprietari eseguiti.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano altri gravami pendenti sul bene oltre a quelli elencati nella relazione notarile depositata agli atti.

9. Provveda il C.T.U. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato Art. 569. nella determinazione del valore del mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica., lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'immobile in oggetto è collocato in una delle zone molto appetibili del mercato di Milano Marittima che spesso è annotata fra le località più care in Italia.

Per arrivare alla determinazione del valore unitario da applicare alla superficie commerciale, ho utilizzato una serie di comparabili molto vicini all'abitazione e oggetto di compravendita in questi ultimi 6 mesi



(i dati rilevati lo hanno consentito).

La media di questi valori, confrontata anche con la forbice fornita dall'OMI presso l'Agenzia delle Entrate, è applicata alla superficie commerciale del bene a sua volta determinata sulla base della Norma UNI 10750.

Inizio proprio da questa ultime considerazione; la superficie commerciale del bene è così determinata:

Abitazione	mq. 54,28 x 1.00	= mq. 54,28
------------	------------------	-------------

Corte antistante	mq. 72,21 x .015	= mq. 10.83
------------------	------------------	-------------

Corte retrostante	mq. 25,48 x 0.15	= mq. 3,82
-------------------	------------------	------------

Autorimessa	mq. 20,58 x 0.50	= mq. 10.29
-------------	------------------	-------------

L'analisi dei valori comparabili (come detto molto recenti) ha prodotto un valore medio di 5.599 €/mq. che è anche perfettamente in linea con la forbice fornita dai valori OMI presso l'Agenzia delle Entrate che oscilla da 4.400 a 6.100 €/mq.

Il valore del bene è quindi quantificabile in :

mq. 79,22 x 5.599 €/mq. = € 443.552,78 .

Sono da portare in detrazione le operazioni necessarie per poter regolarizzare quelle situazioni descritte in risposta al punto 4 e complessivamente stimabili in e 4.000 comprese le spese tecniche necessarie.

La valutazione si riduce quindi a :

€ 443.552,78 - € 4.000 = €439.552,78

Infine considerando che l'immobile è posto in vendita in assenza di garanzia per vizi, applico una riduzione del 15% di quanto determinato





per l'identificazione del valore da porre a base d'asta.

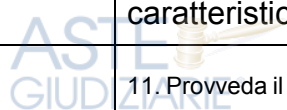


€ 439.552,78 – 15% = € 373.619,86 ed in cifra tonda € 374.000,00

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



Il bene così come è stato descritto ed individuato e per le sue caratteristiche oggettive, viene **venduto in un unico lotto**



11. Provveda il CTU ad accertare lo Stato del possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento

all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al Pignoramento; laddove gli immobili

siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e

comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto., la data di

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventuale in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento



della conclusione del contratto e virgola in caso negativo la differenza rispetto al rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e

virgola, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore., nonché dell'esistenza di formalità,

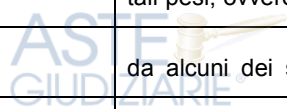
vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che restano a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatorio

dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico. Verifichi, in particolare, se

i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione per

tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante



da alcuni dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di

manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate,

anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate





negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile è utilizzato dagli stessi esecutati ed in particolare il sig. xxxx
xxxx che in quei locali ha la propria residenza. Anche l'ispezione
effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha rilevato alcun tipo di
contratto o cessione di utilizzo a qualsiasi titolo.

Come è possibile verificare non esistono censi livelli o uso civici ascritti
a questo immobile.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale, e'
possibile determinare che la proprietà rappresenta 114,17 millesimi
condominiali e che la spesa di gestione condominiale dell'immobile
ammonta a circa 1.500 euro annue salvo spese straordinarie
attualmente non deliberate. Allo stato attuale non ci sono sofferenze
contabili .

12. Provveda il C.T.U. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa
per pubblica utilità .;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è oggetto di
procedure espropriative per pubblica utilità.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è
stata inviata ai debitori a mezzo posta prioritaria.

Tanto dovevo per adempiere all'incarico ricevuto.

* _ * _ * _ * _ * _ *

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica;

✓ Allegato 2 – Estratto di Mappa;






✓ Allegato 3 – Planimetrie Catastale

✓ Allegato 4 – Visura catastale storica CEU

✓ Allegato 5 – Visura catastale storica CT.;

✓ Allegato 6 – Atto di provenienza

✓ Allegato 7 – Estratto di PRG e Legenda;

✓ Allegato 8 – Norme Edilizie

✓ Allegato 9 – Rilievo abitazione

✓ Allegato 10 – Rilievo autorimessa

✓ Allegato 11 - Verifica presso Agenzia delle Entrate

✓ Allegato 12 - Cert. Resid. Esecutato

✓ Allegato 13 - Cert. Resid. Esecutata

✓ Allegato 14 – Documenti Edilizi

Lavezzola 26/10/2025

II CTU

Geom. Luca Ricci Maccarini









