



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. SAMUELE LABANCA**



n. 98/2024

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 23/04/2025

XXXXXXXXXXXX

Ore: 10,20

contro

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



Con comunicazione in data 18 NOVEMBRE 2024, lo scrivente Geom. Christian Gorini è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati.



Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 19 NOVEMBRE 2024, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

\* \* \*

**N° 2 LOTTI DI VENDITA**



\* \* \*

**LOTTO N° 1**

(da pagina 1 a pagina 22 – allegati lotto 1 da n. 1 a n. 8).

**Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato abitativo in Fusignano (RA), località Maiano Nuovo, via Villarada n° 17.**

**RISPOSTA AL QUESITO**



*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,*

*proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui*

*all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando*

*immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve*

*precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della*

*Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile*

*sostitutiva.*

***Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in***

***referimento a ciascuno degli immobili pignorati:***

***• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni***

***a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun***

***soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;***

***• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di***

***acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno***

***venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun***

***soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il***

***periodo considerato.***

***Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in***

***referimento a ciascuno degli immobili pignorati:***

***• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia***

***stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del***

*pignoramento.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 27/04/1995 all'art. 3882, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19/09/2024 all'art. 13165.

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

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

La certificazione notarile sostitutiva depositata i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate (estratto di mappa e visure catastali storiche in lotto 1 allegato 1).

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

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

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

*certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con*

*indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario,*

*l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”*

Il creditore procedente ha depositato il certificato anagrafico di stato civile e, nel modulo di controllo della documentazione, sarà precisato lo stato civile dell'esecutato come risultante dallo stesso.

E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Fusignano, ove si evince che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (estratti in lotto 1 allegato 2).

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 19/09/2024 all'art. 13165, è stata pignorata la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Fusignano, al Foglio 13 mapp. 221:

o sub 1 - in sito corrisponde ad un fabbricato abitativo che si sviluppa

interamente al piano seminterrato/rialzato/primo a cui si accede

direttamente da via Villarada.

Confina con la via Villarada, mapp. 78 ragioni xxxxxxxx, mapp. 220

ragioni xxxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si

presumono individuati dalle recinzioni, virtuale il confine verso il mapp.

220, salvi altri.

L'esecuzione coinvolge beni di cui si propone la vendita in due

lotti, senza la necessità di frazionamenti o accatastamenti.

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche*

*oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita*

*immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se*

*possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA*

*essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

Il fabbricato residenziale è situato a Fusignano (RA), località Maiano

Nuovo, in via Villarada n. 17, all'estremità nord della città in zona

extraurbana/rurale delle frazioni minori.

In generale, è costituito da una costruzione a pianta pressochè

rettangolare con affaccio su via Villarada, composta da: al piano

seminterrato da una tavernetta di circa 31,73 mq, una centrale termica

di circa 4,64 mq, un disimpegno di circa 5,42 mq e un bagno-lavanderia

di circa 9,87 mq; al piano terra/rialzato da un ingresso di circa 4,67 mq,

un soggiorno di circa 18,68 mq e una cucina di circa 15,15 mq; al piano

primo da un servizio igienico di circa 6,14 mq, un disimpegno di circa

<p>4,80 mq, una camera da letto di circa 7,44 mq, una camera da letto di</p>	
<p>circa 16,05 mq ed una camera da letto matrimoniale di circa 17,27 mq, il</p>	
<p>tutto per una superficie calpestabile di circa 141,86 mq SE&amp;O.</p>	
<p>All'esterno, conclude l'area cortiliva esclusiva coperta e scoperta di circa</p>	
<p>350 mq recintata su tre lati e dotata di cancello carrabile scorrevole</p>	
<p>automatizzato, un box per ricovero attrezzi di circa 15,23 mq, un gazebo</p>	
<p>ed una tettoia di collegamento ad edificio di altra proprietà di circa 2,98</p>	
<p>mq.</p>	
<p>L'epoca di costruzione risale all'anno 1997. La tipologia costruttiva è la</p>	
<p>tipica della muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata, tetto</p>	
<p>a due falde inclinate e solai in latero-cemento, infissi a vetro camera in</p>	
<p>PVC e scuroni in legno. L'area cortiliva esclusiva risulta prevalentemente</p>	
<p>pavimentata.</p>	
<p>Il grado di finitura dei locali, dell'impiantistica ed in generale sono</p>	
<p>normali, condizionati dal normale stato d'uso e dall'età del fabbricato.</p>	
<p>Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà</p>	
<p>provvedere, attraverso ditte specializzate, ad eventuali interventi</p>	
<p>manutentivi e di controllo ove necessario.</p>	
<p>Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito</p>	
<p>n. 9.</p>	
<p>Grado di finitura dei locali:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ceramici nella cucina e nei servizi igienici;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soffitti: intonacati e tinteggiati;</li> </ul>	
<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

- Pavimenti: parquet nelle camere da letto, ceramici nei restanti

locali;

- Finestre, portefinestre: infissi in PVC vetrocamera in generale. I sistemi oscuranti sono costituiti da scuroni in legno, presenti inferriate al piano terra/rialzato;

- Porte interne: di legno tamburate/impiallacciate, alcune con inserti a vetri;

- Servizio igienici: dotati di doccia, vasca e sanitari;

- Impianto elettrico: sottotraccia, dotazione normale, presente dichiarazione di conformità;

- Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in ghisa e acciaio;

- Impianto di raffrescamento: non presente;

- Recinzioni: rete metallica su muretto, barriere di c.a.v. sul fronte stradale;

- Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;

- Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10

D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante

anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che il bene

pignorato rientra nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutato

persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta

ipotecaria ed imposta catastale.

Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle

agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di

registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta

catastale, comunque con un minimo di € 1.000.

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

Le costruzioni sono iniziate successivamente al 2 settembre 1967.

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata*

*presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in lotto 1 allegato 3), richiesti al SUE del Comune di Fusignano, è emersa la seguente storia urbanistica:

- o all'origine, costruito con Concessione edilizia n. 2233/94 del 15/09/1994 p.e. 2937;

o segue Autorizzazione di variante per opere in corso n. 1985/95 del

11/04/1995 p.e. 3108;

o conclude richiesta di autorizzazione di abitabilità/agibilità prot. 6619 del 21/07/1998. Secondo la normativa vigente all'epoca, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in lotto 1 allegato 4); dalle verifiche condotte in sito, sono emerse principalmente le seguenti irregolarità:

o da rimuovere il box in metallo nell'area cortiliva, posto in aderenza al fabbricato abitativo, in quanto non sanabile;



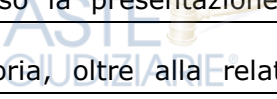





o sostituita la pergola nel prospetto nord con un gazebo nel prospetto sud;

o i locali cucina e soggiorno al piano rialzato sono privi del rapporto aerante di 1/8 in quanto, pur essendo la superficie vetrata illuminante alta ml 1,80, la parte apribile della finestra è ml 1,60;

o formazione di centrale termica previa tramezzatura nella cantina al piano seminterrato;

o formazione di bagno-lavanderia nella cantina al piano seminterrato, da rimuovere in quanto non sanabile per mancanza dell'altezza minima di ml 2,40;

o formazione di cantina/tavernetta nel vespaio non praticabile al piano seminterrato, con modifiche prospettiche per la formazione di due nuove aperture.

	 <p>Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà</p>	
	<p>svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di</p>	
	<p>concerto con il S.U.E. di Fusignano, viste le modifiche introdotte dal DL</p>	
	<p>69/2024 "Salva Casa" e dai chiarimenti del 07/01/2025 del Settore</p>	
	<p>Difesa del Territorio della Regione Emilia Romagna, le difformità rilevate,</p>	
	<p>fatti salvi i ripristini specificati ed eventuali adeguamenti alla normativa</p>	
	<p>sismica, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di</p>	
	<p>pratica edilizia e di pratica sismica in sanatoria, oltre alla relativa</p>	
	<p>variazione catastale. Il costo, orientativamente ed in linea di massima,</p>	
	<p>compreso opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, diritti</p>	
	<p>catastali, prestazioni professionali tecniche, IVA e contributi previdenziali</p>	
	<p>di legge, ammonta orientativamente ed in linea di massima a circa €</p>	
	<p>11.000. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale</p>	
	<p>dell'immobile.</p>	
	<p>5) <i>ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco</i></p>	
	<p><i>competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;</i></p>	
	<p>Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio residenziale con</p>	
	<p>area cortiliva inferiore a 5.000 mq.</p>	
	<p>L'edificio in oggetto, in riferimento al RUE vigente, ricade all'interno del</p>	
	<p>perimetro del territorio urbanizzato in zona "AUC.6 - ambiti consolidati</p>	
	<p><i>con parziali limiti di funzionalità urbanistica"</i> normata dall'art. 4.2.6, salvi</p>	
	<p>altri e fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà</p>	
	<p>svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di</p>	
	<p>concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fusignano.</p>	
	<p>6) <i>ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza</i></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>	



*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 ostative;*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

19/09/2024 all'art. 13165, è stata pignorata la piena ed esclusiva

proprietà del seguente bene immobile, identificato presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati

catastali:

○ Catasto Fabbricati del comune di Fusignano, via Villarada, piano T-1,

Foglio 13, mapp. 221 sub 1, cat. A/3 di classe 1, consistenza vani

5,5, R.c. Euro 369,27 (abitazione di tipo economico).

Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 221, Ente Urbano di mq 350.

Il bene è intestato a:

○ xxxxxxxxxxxx, proprietà.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i

dati catastali del bene come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutato è

l'attuale proprietario del bene.

E' stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare (in lotto

1 allegato 5) e NON può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base

delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si illustrano di seguito le ragioni ostative, circa l'oggettiva impossibilità,

dell'esecuzione delle variazioni che sarebbero necessarie per

l'aggiornamento del catasto:

a) vano attiguo al disimpegno al piano primo, rappresentato

correttamente nella planimetria catastale come ripostiglio, ma

utilizzato anche come camera da letto: la destinazione del vano a

ripostiglio deriva dai vari titoli abilitativi edilizi per mancanza della

superficie minima di 9 mq. Il vano è comunque ripristinabile

rimuovendo gli arredi;

b) occorre presentare tipo mappale in quanto in mappa non risulta

rappresentata la tettoia di collegamento ad edificio di altra proprietà;

c) la planimetria catastale aggiornata dovrà essere presentata all'esito

del procedimento di sanatoria.

In visura catastale non risulta il numero civico, l'indirizzo completo

corretto è via Villarada n. 17: tale anomalia è comunque rettificabile

attraverso il servizio online "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate,

oppure tramite istanza "MUI" presso l'ex Agenzia del Territorio di

Ravenna.

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto*

*della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in*

*forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari*

*indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia*



*suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una*

*porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in*

*tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per*

*ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria

dell'unità immobiliare in oggetto per la proprietà esclusiva, in forza del

seguinte atto di provenienza:

o donazione da xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx in data 30/03/1995, atto rep.

168059/8431 a rogito notaio Palmieri in Lugo, trascritto a Ravenna il

27/04/1995 all'art. 3882.

L'immobile non è divisibile e comunque è stata pignorata l'intera piena

proprietà.

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica*

*delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio*

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

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

*vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque*

*risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

(19/09/2024), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o

passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione inerenti al bene immobile

oggetto di pignoramento (provenienza in lotto 1 allegato 6).

Provenienza:

o donazione da xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx in data 30/03/1995, atto rep.

168059/8431 a rogito notaio Palmieri in Lugo, trascritto a Ravenna il

27/04/1995 all'art. 3882.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento

dell'eventuale vendita, alla data del 29/01/2025, vista la certificazione

notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della

Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, che saranno

cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

o *ISCRIZIONE del 04/07/2024 - Registro Particolare 2038 Registro*

*Generale 12890 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA*

*Repertorio 125 del 16/02/2024 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da*

*DECRETO INGIUNTIVO;*

o *TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 13165 Registro*

*Generale 17711 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO*

*TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2595 del 26/08/2024 - ATTO*

*ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c.*

*nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*

*dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore*

*complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi*

*compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per*

*vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*

*regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i*

*vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*

*nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al lordo delle murature perimetrali (SEL - superficie esterna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o superficie principale:

mq 112 x 100% = mq. 112

o tettoia:

mq 3 x 30% = mq. 0,90

o corte esclusiva scoperta:

mq 235 x 10% = mq. 23,50

o cantine/servizi:













mq 63 x 25% = mq. 15,75

**sommano in totale mq. 152,15**

Il bene da porre in vendita è costituito da un fabbricato residenziale con corte esclusiva.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in lotto 1 allegato 7); attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale allegata al suddetto atto di compravendita.

 <p>Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale,</p>	
<p>scaturisce una valutazione unitaria di 1.130,46 €/mq.</p>	
<p>Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq</p>	
<p>152,15 x €/mq 1.130,46 = € 172.000 arrotondati.</p>	
<p>Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le</p>	
<p>somme preventivate per:</p>	
<p>○ Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 11.000,00</p>	
<p>○ Stato d'uso e manutenzione = € 0,00</p>	
<p>○ Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00</p>	
<p>○ Spese condominiali insolute: € 0,00</p>	
<p>sommano in totale € 11.000,00</p>	
<p>pertanto € 172.000 - € 11.000 = € 161.000.</p>	
<p>Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede</p>	
<p>alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene</p>	
<p>venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15%</p>	
<p>sul valore finale, pertanto € 161.000 - 15% = € 136.850,00 <b>riferiti al</b></p>	
<p><b>bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 137.000,00.</b></p>	
<p><i>10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,</i></p>	
<p><i>per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al</i></p>	
<p><i>relativo frazionamento catastale;</i></p>	
<p>Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge</p>	
<p>beni di cui si propone la vendita in due lotti, senza la necessità di</p>	
<p>frazionamenti o accatastamenti.</p>	
<p>Valore e superficie del lotto n. 1 in risposta al quesito n. 9).</p>	
<p>Confini del lotto n. 1 in risposta al quesito n. 1), NON necessita</p>	
<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</p>	
<p>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

frazionamento catastale.

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del*

*titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento*

*all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli*

*immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo*

*alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del*

*contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio*

*fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del*

*canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso*

*negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli*

*o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico*

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

*edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

*Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e*

*se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore*

*pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi*

*l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la*

*sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito*

*non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due*

*anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari*

*relativi al bene pignorato;*

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di  
Ravenna, NON risultano contratti registrati.

Dalle informazioni assunte, l'esecutato risiede nell'immobile sottoposto

ad esecuzione (vedasi lotto 1 allegato 2).

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a

carico dell'acquirente: l'immobile è pervenuto per donazione, eventuali

servitù si possono ritenere 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, in riferimento alla stima non si sono operate

ulteriori specifiche variazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né

vincoli trascritti di carattere storico - artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono

esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla Carta Unica del

Territorio il bene in oggetto ricade in "*Paleodossi di modesta rilevanza*"

normati dalla scheda dei vincoli AP08; in "*aree soggette a particolare*

*amplificazione del rischio sismico*" normate dalla scheda dei vincoli VS12;

in "*approfondimento aree di terzo livello - indice di liquefazione medio*"

normate dalla scheda dei vincoli VS13; in "*area a medio rischio*

*archeologico*" normata dalla scheda dei vincoli SCT10, salvi altri e fermo

restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere

l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo

Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fusignano.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene

pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da

tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul

bene pignorato è di proprietà.

Con decreto n. 1153 del 25/02/1949 è stata dichiarata

l'inesistenza di usi civici nel comune di Fusignano.



Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.



Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto

Ill.mo Tribunale, alla data del 04/02/2025 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.



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

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 10/02/2025, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità relative al bene pignorato.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di Ravenna e del Comune di Fusignano, senza produrre risultati.

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

Come già anticipato in risposta al quesito n. 6), è stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare (in lotto 1 allegato 5).

L'edificio è stato anche raffigurato nell'elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto (in lotto 1 allegato 4) e nella documentazione fotografica (in lotto 1 allegato 8).

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



*stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di*

*vendita immobiliare.*

Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")

dove il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in considerazione, specificando:

- FORMAZIONE DEL LOTTO;
- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- CONFINI;
- PROPRIETA';
- PERTINENZA;
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';
- ONERI CONDOMINIALI;
- PROVENIENZA DEL BENE;
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI;
- REGIME FISCALE;
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- PREZZO DI STIMA.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.

*15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del*

*Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),*

*ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di*

*ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali*

*soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene*

*dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente*

*e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*

Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione

*di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di*

*tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che*

*la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio*

*all'interno dell'Ufficio del Processo).*

*Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della*

*completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo*

*stimatore e il custode.*

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il

nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II

co.c.p.c., con la precisazione dello stato civile dell'esecutato come

richiesto nei controlli preliminari, e il foglio riassuntivo di tutti gli

identificativi catastali dei beni periziati, entrambi in formato word.zip.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o*

*interventuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza*

*fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 23/04/2025 ,ore 10:20 , a mezzo*

*posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a*

*mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche*

*regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti*

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata inviata ai creditori precedenti o intervenuti a mezzo PEC, al debitore a mezzo Raccomandata AR nel rispetto del termine indicato.

Nel rispetto del termine già indicato, sarà altresì depositata la ricevuta attestante l'avvenuto invio di copia della perizia completa degli allegati ai suddetti soggetti.

\* \* \*

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati lotto 1:

- ✓ Allegato 1 - mappa e visure catastali;
- ✓ Allegato 2 - stato civile;
- ✓ Allegato 3 - storia urbanistica;
- ✓ Allegato 4 - rilievi dello stato di fatto;
- ✓ Allegato 5 - planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;
- ✓ Allegato 6 - titolo di provenienza;
- ✓ Allegato 7 - rapporto di valutazione MCA;
- ✓ Allegato 8 - documentazione fotografica.

Lavezzola 03/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

\* \* \*

segue lotto n° 2

\* \* \*

**LOTTO N° 2**

(da pagina 23 a pagina 46 – allegati lotto 2 da n. 1 a n. 8).

**Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato abitativo e proservizi in Lugo (RA), località Cà di Lugo, via Fiumazzo n° 133.**

**RISPOSTA AL QUESITO**

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

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

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

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

periodo considerato.

**Nel secondo caso** (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in

riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 07/05/1960 nn. 3132/2399, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19/09/2024 all'art. 13165.

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo

preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

La certificazione notarile sostitutiva depositata i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate (estratto di mappa e visure catastali storiche in lotto 2 allegato 1).

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

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel*

*modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

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

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

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario,*

*l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."*

Il creditore procedente ha depositato il certificato anagrafico di stato civile e, nel modulo di controllo della documentazione, sarà precisato lo stato civile dell'esecutata come risultante dallo stesso.

E' stato acquisito il certificato contestuale di Stato civile e di Stato

di famiglia con rapporti di parentela, rilasciati dai Servizi Demografici del Comune di Lugo, ove si evince che l'esecutata è di stato civile ignoto (estratti in lotto 2 allegato 2).

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

19/09/2024 all'art. 13165, è stata pignorata la piena ed esclusiva

proprietà dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati

catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Lugo, al Foglio 86 mapp. 323:

o sub 3 - in sito corrisponde ad un fabbricato abitativo che si sviluppa

interamente al piano terra e primo a cui si accede direttamente da

via Fiumazzo;

o sub 4 - in sito corrisponde ad un garage pertinenziale posto nel

proservizio in corpo staccato;

o sub 5 - in sito corrisponde ad una lavanderia e soffitta pertinenziali

posti nel proservizio in corpo staccato.

Confina con la via Fiumazzo e la via Lunga Inferiore, mapp. 1 ragioni

xxxxxxx, mapp. 376 e 377 ragioni xxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si presumono individuati dalle recinzioni, salvi altri.

L'esecuzione coinvolge beni di cui si propone la vendita in due

lotti, senza la necessità di frazionamenti o accatastamenti.

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche*

*oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita*

*immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se*

*possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA*

*essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

L'immobile residenziale è situato a Lugo (RA), località Cà di Lugo, in via

Fiumazzo n. 133, all'estremità nord della città in zona extraurbana delle



frazioni minori, ben collegata da una trafficata viabilità ai comuni

circostanti.

In generale, è costituito da una costruzione principale a pianta pressochè

rettangolare con affaccio su via Fiumazzo, con annessi proservizi

retrostanti in corpo staccato, il tutto indipendente e composto da: al

piano terra da un ingresso-disimpegno-sottoscala di circa 26,27 mq, un

soggiorno di circa 17,25 mq, una cucina-pranzo di circa 18,00 mq, una

dispensa di circa 7,49 mq, un servizio igienico di circa 3,63 mq, uno

studio/letto di circa 16,18 mq ed una tavernetta con angolo

caldaia/lavanderia di circa 17,51 mq; al piano primo da un disimpegno di

circa 15,84 mq, un wc di circa 1,96 mq, un servizio igienico di circa 6,13

mq con balcone di circa 1,97 mq, una camera da letto di circa 21,75 mq,

una camera da letto di circa 17,46 mq, una camera da letto di circa

26,05 mq con balcone di circa 4,66 mq ed una camera da letto di circa

17,80 mq con balcone di circa 4,53 mq, il tutto per una superficie

calpestabile di circa 213,32 mq SE&O. I proservizi in corpo staccato sono

composti da: un'autorimessa di circa 24,46 mq con soprastante soppalco

di circa 12,46 mq, una cantina di circa 3,28 mq, una lavanderia di circa

12,25 mq con soprastante soffitta di circa 12,25 mq, il tutto per una

superficie calpestabile di circa 64,70 mq SE&O. All'esterno, conclude







l'area cortiliva pertinenziale coperta e scoperta di circa 1.141 mq








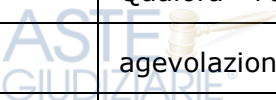
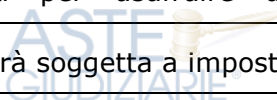


recintati e dotata di cancello carrabile scorrevole e cancelletto pedonale,

un box in lamiera e due recinti precari per ricovero animali da cortile.

L'epoca di costruzione risale all'anno 1960. La tipologia costruttiva è la

tipica della muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata, tetto

	 <p>a due falde inclinate e solai in latero-cemento, infissi a vetro camera in</p>	
	<p>PVC protetti in parte da scuroni ed in parte da tapparelle. L'area cortiliva</p>	
	<p>pertinenziale risulta prevalentemente a verde con piantumazioni di varie</p>	
	<p>essenze arboree.</p>	
	<p>L'immobile è stato oggetto di un visibile intervento di manutenzione</p>	
	<p>straordinaria eseguito nell'anno 2017 ma risulta da tempo, specialmente</p>	
	<p>all'interno, in evidente stato di abbandono e degrado: a titolo indicativo</p>	
	<p>e non esaustivo, necessitano interventi manutentivi, di ripristino e di</p>	
	<p>controllo ove necessario pertanto, l'eventuale aggiudicatario, dovrà</p>	
	<p>provvedervi a propria cura e spese attraverso ditte specializzate.</p>	
	<p>Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito</p>	
	<p>n. 9.</p>	
	<p>Grado di finitura dei locali (per quanto è stato possibile rilevare a causa</p>	
	<p>della difficoltà ad accedere in alcuni vani):</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pareti interne, rivestimenti: intonacate, rasate e tinteggiate ed alcune decorate. Rivestimenti ceramici nei servizi igienici;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Soffitti: intonacati e tinteggiati;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pavimenti: in prevalenza parquet al piano primo, presenta</li> </ul>	
	<p>rigonfiamenti in vari punti. Ceramici nei restanti locali;</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Finestre, portefinestre: infissi in PVC vetrocamera in generale. I</li> </ul>	
	<p>sistemi oscuranti sono costituiti in parte da tapparelle ed in parte</p>	
	<p>da scuroni in alluminio, presenti inferriate in alcune aperture al</p>	
	<p>piano terra. Alcune finestre/portefinestre sono state oggetto di</p>	
	<p>scasso;</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Porte interne: tamburate/laminate;</li> </ul>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni      ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Servizi igienici: dotati di doccia e sanitari;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Impianto elettrico: sottotraccia, dotazione normale, presente la</li> </ul>	
	dichiarazione di conformità. Risulta divelto/incompleto in alcuni	
	locali;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in ghisa</li> </ul>	
	e acciaio, il generatore di calore a gas-metano di rete è posto	
	nella tavernetta, presente la dichiarazione di conformità. E' stato	
	rilevato un ulteriore generatore di calore a legna/pellett con	
	serbatoio di accumulo nei proservizi in corpo staccato, ma non è	
	stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Impianto di raffrescamento: presente in alcuni locali;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Recinzioni: barriera metallica su muretto;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Utenze: non è stato possibile rilevarlo ma si presume collegato</li> </ul>	
	alla rete idrica, elettrica e gas-metano.	
	In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10	
	D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante	
	anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che i beni pignorati	
	rientrano nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutata persona	
	fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria	
	ed imposta catastale.	
	Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle	
	agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di	
	registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta	
	catastale, comunque con un minimo di € 1.000.	
	 <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di*

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

*dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Sulla scorta della documentazione reperita, la costruzione del fabbricato

abitativo è iniziata nel 1960 mentre i proservizi in corpo staccato nel

1960-1962.

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli*

*estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale*

*assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi*

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

*opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36*

*del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi*

*della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,*

*indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata*

*presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in*

*sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro*

*caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa*

*eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni*

*previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero*

*dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,*

*n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in lotto 2 allegato 3), richiesti al

SUE del Comune di Lugo, è emersa la seguente storia urbanistica:

o all'origine, autorizzazione a costruire un fabbricato ad uso civile

abitazione prot. n. 1265 del 02/03/1960 p.e. 88/1960, seguito dal

certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 11729 del 08/02/1961

rilasciato a seguito di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario;

- o segue autorizzazione a costruire un fabbricato ad uso proservizi n. 8947 del 06/09/1960 p.e. 449/1960;

- o segue concessione edilizia in sanatoria prot. n. 9235 del 8/04/1997

pratica di condono n. 55/95;

- o segue SCIA in sanatoria in data 06/06/2016 p.e. 794/16/VBG;

- o conclude CIL per opere di manutenzione straordinaria prot. n. 5866

del 31/01/2017 p.e. 96/2017/VBG, seguita da fine lavori prot. 49369

del 01/09/2017 p.e. 366/2017/FL.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato

legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in

lotto 2 allegato 4); dalle verifiche condotte in sito, sono emerse

principalmente le seguenti irregolarità:

- o da rimuovere il box in metallo nell'area cortiliva posto in aderenza ai proservizi ed i recinti per animali da cortile, non sanabili per mancanza della distanza di rispetto dalla via Lunga Inferiore e dai confini;

- o ripristino dell'apertura tamponata tra autorimessa e cantina e, contestualmente, tamponamento dell'apertura realizzata tra cantina

e lavanderia, non sanabili in quanto quest'ultima realizzata senza

titolo su muro in mattoni pieni e quindi presumibilmente portante;

- o modifica della porta finestra dello studio al piano terra, da cm

240x263 previsti in progetto a cm 127x258 realizzati, nel rispetto dei

rapporti aeroilluminanti;

	<p>o modifica dell'altezza del portoncino d'ingresso, da cm 255 a cm 230.</p>	
	<p>Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà</p>	
	<p>svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di</p>	
	<p>concerto con il S.U.E. di Lugo, viste le modifiche introdotte dal DL</p>	
	<p>69/2024 "Salva Casa" e dai chiarimenti del 07/01/2025 del Settore</p>	
	<p>Difesa del Territorio della Regione Emilia Romagna, le difformità rilevate,</p>	
	<p>fatti salvi i ripristini specificati ed eventuali adeguamenti alla normativa</p>	
	<p>sismica, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di</p>	
	<p>pratica edilizia in sanatoria. Il costo, orientativamente ed in linea di</p>	
	<p>massima, compreso opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria,</p>	
	<p>diritti catastali, prestazioni professionali tecniche, IVA e contributi</p>	
	<p>previdenziali di legge, ammonta orientativamente ed in linea di massima</p>	
	<p>a circa € 6.000. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale</p>	
	<p>dell'immobile.</p>	
	<p>5) <i>ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;</i></p>	
	<p>Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio residenziale con</p>	
	<p>area cortiliva inferiore a 5.000 mq.</p>	
	<p>L'immobile in oggetto, in riferimento al RUE vigente, ricade all'esterno</p>	
	<p>del perimetro del territorio urbanizzato in zona "ambito agricolo ad alta</p>	
	<p>vocazione produttiva" normata dal capo 4.6, salvi altri e fermo restando</p>	
	<p>ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale</p>	
	<p>aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello</p>	
	<p>Unico per l'Edilizia del Comune di Lugo.</p>	
	<p>6) <i>ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza</i></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>		

*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 ostative;*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

19/09/2024 all'art. 13165, è stata pignorata la piena ed esclusiva

proprietà dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati

catastali:

○ Catasto Fabbricati del comune di Lugo, via Fiumazzo n. 133, piano T-

1, Foglio 86, mapp. 323 sub 3, cat. A/2 di classe 1, consistenza vani

11, R.c. Euro 823,75 (abitazione di tipo civile);

○ Catasto Fabbricati del comune di Lugo, via Fiumazzo n. 133, piano T-

1, Foglio 86, mapp. 323 sub 4, cat. C/6 di classe 2, consistenza mq

40, R.c. Euro 148,74 (autorimessa);

○ Catasto Fabbricati del comune di Lugo, via Fiumazzo n. 133, piano T-

1, Foglio 86, mapp. 323 sub 5, cat. C/2 di classe 2, consistenza mq

28, R.c. Euro 104,12 (locali di deposito).

Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 323, Ente Urbano di mq 1.141.

I beni sono intestati a:

○ xxxxxxxxxx, proprietà per 1/1.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i

dati catastali dei beni come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutata è

l'attuale proprietaria dei beni.

Sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità

immobiliari (in lotto 2 allegato 5) e possono ritenersi conformi allo stato

di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (circolare

n. 2/2010 dell'ex Agenzia Territorio, art. 3e).

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto*

*della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in*

*forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari*

*indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia*

*suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una*

*porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in*

*tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per*

*ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria

delle unità immobiliari in oggetto per la proprietà esclusiva, in forza del

seguinte atto di provenienza:

o compravendita da xxxxxxxxx a xxxxxxxxx in data 28/11/2016, atto

rep. 61976/25959 a rogito notaio Giganti in Lugo, trascritto a

Ravenna il 01/12/2016 all'art. 12914.

L'immobile non è divisibile e comunque è stata pignorata l'intera piena

proprietà.

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica*

delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio

anteriore al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive,

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

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

risulteranno non opponibili all'acquirente;

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

(19/09/2024), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o

passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione inerenti ai beni immobili

oggetto di pignoramento (provenienza in lotto 2 allegato 6).

Provenienza (come da certificazione notarile):

o compravendita da xxxxxxxx a xxxxxxxx in data 28/11/2016, atto

rep. 61976/25959 a rogito notaio Giganti in Lugo, trascritto a

Ravenna il 01/12/2016 all'art. 12914 "..... Articolo 3 - La casa in

contratto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti,

comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

.....";

o a xxxxxxxx, la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà degli

immobili nella loro originaria identificazione (Lugo, Foglio 86

Particella 323 Sub. 2 Particella 323 Sub. 1) era pervenuta per

successione, in morte di xxxxxxxx a Rimini, deceduta il 29/10/2010

registrata il 13/12/2010 al numero di repertorio 1152/9990 Ufficio

Del Registro, trascritta il 13/04/2011 ai nn. 6738/4168 devoluta per

legge. N.B.: risulta trascritta in data 12/04/2011 ai nn. 6609/4070

accettazione tacita dell'eredità in morte di xxxxxxxx da parte degli

eredi, nascente da atto Notaio Argelli Marisa Sede Lugo (RA) del

16/03/2011;

o A xxxxxxxx, la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà degli

immobili (Lugo Foglio 86 Particella 323 Sub. 2 Particella 323 Sub. 1)

era pervenuta per successione, in morte di xxxxxxxx, deceduto il

30/01/2010 registrata il 05/05/2010 al numero di repertorio

316/9990 Ufficio Del Registro, trascritta il 19/08/2010 ai nn.

16691/9881 devoluta per pubblicazione testamento con atto notaio

Argelli reg.to a Lugo il 23/03/2010 al n. 509 serie 1T. N.B.: risulta

trascritta in data 12/04/2011 ai nn. 6608/4069 accettazione tacita

dell'eredità in morte di xxxxxxxx da parte degli eredi, nascente da

atto Notaio Argelli Marisa Sede Lugo (RA) del 16/03/2011;

o a xxxxxxxx i suddetti immobili erano pervenuti per averli edificati su

terreni così acquistati: quanto alla quota di 1/2 ciascuno delle

originarie p.lle 131 e 136 per acquisto fattone per atto di

compravendita del 12/04/1960 Notaio Luigi Rosi Bernardini trascritto

il 07/05/1960 nn. 3132/2399 da potere di xxxxxxxx; quanto ai diritti

di 1/2 di nuda e 1/2 di piena al solo xxxxxxxx della originaria p.lla

102 per successione, in morte di xxxxxxxx giusta denuncia registrata

il 02/08/1973 al numero di repertorio 22 vol. 347 Ufficio Del Registro

Lugo, trascritta il 03/08/1973 ai nn. 10473/7821 devoluta per legge.

N.B.: l'usufruttuario xxxxxxxx è deceduto in data 13/10/1973. N.B.

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento

dell'eventuale vendita, alla data del 30/01/2025, vista la certificazione

notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della

Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno

cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

○ *ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 - Registro Particolare 3660*

*Registro Generale 19885 - Pubblico ufficiale GIGANTI RENATO*

*Repertorio 61977/25960 del 28/11/2016 - IPOTECA VOLONTARIA*

*derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;*

○ *ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2024 - Registro Particolare 2038*

*Registro Generale 12890 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA*

*Repertorio 125 del 16/02/2024 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da*

*DECRETO INGIUNTIVO;*

○ *TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024 - Registro Particolare 13165*

*Registro Generale 17711 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO*

*TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2595 del 26/08/2024 - ATTO*

*ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c.*

*nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*

*dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore*

*complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi*

*compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per*

*vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*

*regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i*

*vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*

*nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al lordo delle murature perimetrali (SEL - superficie esterna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o superficie principale:

mq 266 x 100% = mq. 266

o autorimessa:

mq 28 x 50% = mq. 14

o corte esclusiva scoperta:

mq 962 x 5% = mq. 48,10

o cantine/servizi:

mq 50 x 25% = mq. 12,50

o balconi:

mq 11 x 30% = mq. 3,30

**sommano in totale mq. 343,90**

Il bene da porre in vendita è costituito da un fabbricato residenziale con proservizi annessi in corpo staccato e corte esclusiva pertinenziale.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in lotto 2 allegato 7); attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di

valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale

allegata al suddetto atto di compravendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale,

scaturisce una valutazione unitaria di 911,60 €/mq.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq

343,90 x €/mq 911,60 = € 313.500 arrotondati.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le

somme preventivate per:

o Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 6.000,00

o Stato d'uso e manutenzione (indicativamente - 5%) = € 15.675,00

o Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

o Spese condominiali insolute: € 0,00

sommano in totale € 21.675,00

per tanto € 313.500 - € 21.675 = € 291.825.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede

alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene

venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15%

sul valore finale, pertanto € 291.825 - 15% = € 248.051,25 **referiti al**

**bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 248.000,00.**









*10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,*







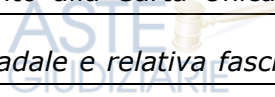


*per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al*

*relativo frazionamento catastale;*




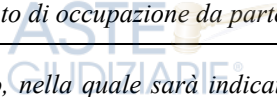
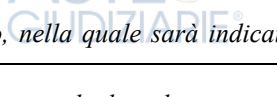



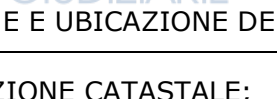




Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge




beni di cui si propone la vendita in due lotti, senza la necessità di

	 <p>frazionamenti o accatastamenti.</p>	
	<p>Valore e superficie del lotto n. 2 in risposta al quesito n. 9).</p>	
	<p>Confini del lotto n. 2 in risposta al quesito n. 1), NON necessita</p>	
	<p>frazionamento catastale.</p>	
	<p><i>11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del</i></p>	
	<p><i>titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento</i></p>	
	<p><i>all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli</i></p>	
	<p><i>immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo</i></p>	
	<p><i>alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del</i></p>	
	<p><i>contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio</i></p>	
	<p><i>fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del</i></p>	
	<p><i>canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso</i></p>	
	<p><i>negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli</i></p>	
	<p><i>o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico</i></p>	
	<p><i>dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine</i></p>	
	<p><i>edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.</i></p>	
	<p><i>Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e</i></p>	
	<p><i>se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore</i></p>	
	<p><i>pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi</i></p>	
	<p><i>l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la</i></p>	
	<p><i>sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito</i></p>	
	<p><i>non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due</i></p>	
	<p><i>anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari</i></p>	
	<p><i>relativi al bene pignorato;</i></p>	
	<p>Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di</p>	
	<p>              Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni                       ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009         </p>	

	<p>Ravenna, NON risultano contratti registrati.</p>	
	<p>Dalle informazioni assunte, l'esecutata risiede nell'immobile sottoposto</p>	
	<p>ad esecuzione assieme ad altri soggetti (vedasi lotto 2 allegato 2): nel</p>	
	<p>sopralluogo del 11/02/2025 eseguito di concerto con il nominato</p>	
	<p>Custode, l'immobile è apparso senza occupanti.</p>	
	<p>Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che</p>	
	<p>resteranno a carico dell'acquirente (tratti dalla risposta al quesito n. 8):</p>	
	<p>o <i>TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2016 - Registro Particolare</i></p>	
	<p><i>12914 Registro Generale 19884 - Pubblico ufficiale GIGANTI RENATO</i></p>	
	<p><i>Repertorio 61976/25959 del 28/11/2016 - ATTO TRA VIVI -</i></p>	
	<p><i>COMPRAVENDITA: "..... Articolo 3 - La casa in contratto viene</i></p>	
	<p><i>venduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,</i></p>	
	<p><i>con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù</i></p>	
	<p><i>attive e passive se e come legalmente esistenti. ....".</i></p>	
	<p>Eventuali servitù sopradescritte si possono ritenere elementi ormai</p>	
	<p>intrinseci ai beni e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso</p>	
	<p>trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla</p>	
	<p>stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.</p>	
	<p>Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli</p>	
	<p>trascritti di carattere storico - artistico ed ex T.U. Beni Culturali.</p>	
	<p>In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono</p>	
	<p>esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla Carta Unica del</p>	
	<p>Territorio i beni in oggetto ricadono in "<i>sede stradale e relativa fascia di</i></p>	
	<p><i>rispetto"</i> normati dalla scheda dei vincoli II01; in "<i>aree potenzialmente</i></p>	
	<p><i>interessate da alluvioni - alluvioni poco frequenti (P2)"</i> normate dalla</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>	

	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>scheda dei vincoli VS07; in "elettrdoti media e alta tensione interrati"</p>	
	<p>normati dalla scheda dei vincoli II06; in "elementi dell'impianto storico</p>	
	<p>della centuriazione" normati dalla scheda dei vincoli SCT06, salvi altri e</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà</p>	
	<p>svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di</p>	
	<p>concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lugo.</p>	
	<p>In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da</p>	
	<p>tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul</p>	
	<p>bene pignorato è di proprietà.</p>	
	<p>Con decreto n. 1126 del 26/05/1948 è stata dichiarata</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>l'inesistenza di usi civici nel comune di Fusignano.</p>	
	<p>Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.</p>	
	<p>Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto</p>	
	<p>Ill.mo Tribunale, alla data del 04/02/2025 non esistono procedimenti</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.</p>	
	<p>12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica</p>	
	<p>utilità;</p>	
	<p>Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>identificativi catastali, alla data del 10/02/2025, fermo restando che il</p>	
	<p>portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna</p>	
	<p>dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e</p>	
	<p>contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure</p>	
	<p>espropriative per pubblica utilità relative ai beni pignorati.</p>	
	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</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>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>

	 <p>La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di</p>	
	Ravenna e del Comune di Lugo, senza produrre risultati.	
	<i>13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica</i>	
	<i>che idoneamente li raffiguri;</i>	
	Come già anticipato in risposta al quesito n. 6), sono state acquisite le	
	planimetrie catastali delle unità immobiliari (in lotto 2 allegato 5).	
	Gli edifici sono stati anche raffigurati nell'elaborato grafico del	
	rilievo dello stato di fatto (in lotto 2 allegato 4) e nella documentazione	
	fotografica (in lotto 2 allegato 8).	
	<i>14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con</i>	
	<i>indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di</i>	
	<i>stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli</i>	
	<i>stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di</i>	
	<i>vendita immobiliare.</i>	
	Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO	
	RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")	
	dove i beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in	
	considerazione, specificando:	
	○ FORMAZIONE DEL LOTTO;	
	○ DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE;	
	○ CONFINI;	
	○ PROPRIETA';	
	○ PERTINENZA;	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';	
	 <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ONERI CONDOMINIALI;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ PROVENIENZA DEL BENE;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ REGIME FISCALE;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ INDAGINE AMMINISTRATIVA;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ PREZZO DI STIMA.</li> </ul>	
	<p>Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.</p>	
	<p><i>15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali</i></p>	
	<p><i>soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita</i></p>	
	<p>Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.</p>	
	<p><i>16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).</i></p>	
	<p><i>Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo</i></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>	

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c., con la precisazione dello stato civile dell'esecutata come richiesto nei controlli preliminari, e il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, entrambi in formato word.zip.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 23/04/2025 ,ore 10:20 , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata inviata ai creditori procedenti o intervenuti a mezzo PEC, al debitore a mezzo Raccomandata AR nel rispetto del termine indicato.

Nel rispetto del termine già indicato, sarà altresì depositata la ricevuta attestante l'avvenuto invio di copia della perizia completa degli allegati ai suddetti soggetti.

\* \* \*

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati lotto 2:

- ✓ Allegato 1 - mappa e visure catastali;
- ✓ Allegato 2 - stato civile;
- ✓ Allegato 3 - storia urbanistica;



✓ Allegato 4 - rilievi dello stato di fatto;

✓ Allegato 5 - planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle

Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;

✓ Allegato 6 - titolo di provenienza;

✓ Allegato 7 - rapporto di valutazione MCA;

✓ Allegato 8 - documentazione fotografica.

Lavezzola 03/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*