TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. PAOLO GILOTTA

* * *

n. 147/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 17/06/2026

xxxxxxxxxx

Ore: 10,20

contro

xxxxxxxxxx

* * *

Con comunicazione in data 28 gennaio 2026, 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 05 febbraio 2026, 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 23 – allegati lotto 1 da n. 1 a n. 8A).

Piena proprietà in quota 1/1 di negozio - laboratorio artigiano in Massa Lombarda (RA), corso V. Veneto n° 38-40.

* * *

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

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*

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

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 12/12/2002 all'art. 16162, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 01/12/2025 all'art. 17732.

***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 indica i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata (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

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

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 non ha depositato il certificato anagrafico di stato civile: si è proceduto alla sua immediata acquisizione 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 01/12/2025 all'art. 17732, è stata pignorata la piena proprietà in quota 1/1 della seguente unità immobiliare, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati

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

catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Massa Lombarda, al Foglio 32 mapp. 135:

- sub 41 - in sito corrisponde ad una porzione di fabbricato condominiale adibita a negozio – laboratorio artigiano che si sviluppa interamente al piano terra, con accesso da corso V. Veneto.

Confina con corso V. Veneto, muri maestri, parti comuni, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si presumono individuati dalle murature portanti che delimitano l'unità immobiliare, 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'unità immobiliare è situata nel centro storico di Massa Lombarda; in generale fa parte di un edificio in aggregato con affaccio su corso V. Veneto ed è composta da: al piano terra da un locale principale di circa 17,44 mq, un servizio igienico di circa 3,73 mq e un disimpegno di circa 2,50 mq, il tutto per una superficie calpestabile di circa 23,67 mq SE&O. L'epoca di costruzione è ante 1942. La tipologia costruttiva è la tipica della muratura portante intonacata e prevalentemente tinteggiata, tetto a falde inclinate, vetrine in alluminio verniciate. Il grado di finitura dei

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

locali, dell'impiantistica ed in generale sono normali, condizionati dal normale stato d'uso e dall'età del fabbricato. Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, attraverso ditte specializzate, ad eventuali interventi manutentivi e di controllo ove necessario.

Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito n. 9.

Grado di finitura dei locali:

- Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimento lapideo nella facciata esterna;
- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti: ceramici;
- Finestre, portefinestre: vetrina in alluminio con vetrocamera;
- Porte interne: di legno tamburate/impiallacciate, portoncino blindato per l'accesso dall'interno del condominio al disimpegno;
- Servizio igienico: dotato di wc, bidet, lavandino;
- Impianto elettrico: sottotraccia, dotazione normale, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- Impianto di riscaldamento: split in pompa di calore, boiler elettrico per l'acqua calda;
- Impianto di raffrescamento: presente;
- Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;
- Utenze: collegato alla rete idrica ed elettrica.

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

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

anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che il bene pignorato rientra nel caso di immobili strumentali: essendo l'esecutato persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale, salvo opzione espressa per l'imponibilità IVA.

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 anteriormente al 1942 in quanto l'immobile è già presente nelle mappe catastali d'impianto.

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 gia' 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;

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

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in lotto 1 allegato 3), richiesti al SUE del Comune di Massa Lombarda, in riferimento alla u.i. in oggetto è emersa la seguente storia urbanistica:

- Concessione in sanatoria n. 87/96, prot. 3521 del 03/06/1996;
- segue Concessione edilizia n. 73/2001 del 03/07/2001, p.e. 40/2001, per ristrutturazione di fabbricato urbano;
- segue Concessione/Permesso di Costruire n. 11/2003 del 24/01/2003, p.e. 189/2002, per 3° variante in corso d'opera alla Concessione n. 73/2001;
- conclude richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 4790 del 21/06/2005. Secondo la normativa vigente all'epoca, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata a far data dal 21/09/2005;
- segue CILA per cambio d'uso senza opere da negozio a laboratorio artigianale prot. 15404 del 10/03/2018, p.e. 319/2018/VBG e p.e. SUAP 409/2018;
- conclude fine lavori p.e. 202/2018/FL.

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: si è utilizzato l'elaborato grafico relativo alla variante con p.e. 11/2003 in quanto è quello che ha originato l'attuale distribuzione interna dei vani. Con p.e. 319/2018/VBG è stata modificata la sola destinazione d'uso dei locali da negozio a laboratorio artigiano); dalle verifiche condotte in sito, sono emerse principalmente le seguenti irregolarità:

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

- diverso posizionamento della tramezzatura tra il disimpegno ed il servizio igienico.

Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il S.U.E. di Massa Lombarda, viste le modifiche introdotte dal DL "Salva Casa" e dalle disposizioni della Regione Emilia Romagna, le difformità rilevate, fatte salve le eventuali verifiche in merito alla regolarità strutturale con MUR R.1, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo, orientativamente ed in linea di massima, compreso sanzioni, diritti di segreteria, prestazioni professionali tecniche, IVA e contributi previdenziali di legge, ammonta orientativamente ed in linea di massima a circa € 3.000. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale dell'immobile.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio con area cortiliva inferiore a 5.000 mq.

L'unità immobiliare in oggetto, in riferimento al RUE vigente, ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in zona "*ACS – Centri storici*", unità edilizia in categoria C1 normata dal Titolo IV – capo 4.1 art. 4.1.2 comma 5, 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 Massa Lombarda.

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

6) *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 ostative;*

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 01/12/2025 all'art. 17732, è stata pignorata la piena proprietà in quota 1/1 della seguente unità immobiliare, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di Massa Lombarda, corso Vittorio Veneto n. 38-40, piano T, Foglio 32, mapp. 135 sub 41, cat. C/1 di classe 6, consistenza mq 24, R.c. Euro 966,81 (negozio).

Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 135, Ente Urbano di mq 390.

Il bene è intestato a:

- xxxxxxxxxx, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare sono riferiti all'ex sub 21, ma corrispondente con i dati catastali del bene identificati con l'attuale sub 41 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, così come l'esecutato è l'attuale proprietario del bene.

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

E' stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare (in lotto 1 allegato 5) e può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Si precisa che, nonostante il titolo abilitativo edilizio abbia legittimato la destinazione d'uso a laboratorio artigiano, l'ex Agenzia del Territorio ha variato d'ufficio la destinazione catastale da laboratorio a negozio (per via della presenza della vetrina).

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 dell'unità immobiliare in oggetto per la piena proprietà in quota 1/1, in forza del seguente atto di provenienza:

- compravendita da xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx, che acquista nell'esercizio della propria ditta individuale "xxxxxxxxxxxx", in data 03/12/2002 atto rep. 60.106/15.414 a rogito notaio xxxxxxx in Conselice, trascritto a Ravenna il 12/12/2002 all'art. 16162.

L'unità immobiliare 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

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

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 (01/12/2025), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto e uso inerenti al bene immobile oggetto di pignoramento (provenienza in lotto 1 allegato 6).

Provenienza:

- compravendita da xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx, che acquista nell'esercizio della propria ditta individuale "xxxxxxxxxx", in data 03/12/2002 atto rep. 60.106/15.414 a rogito notaio xxxxxxx in Conselice, trascritto a Ravenna il 12/12/2002 all'art. 16162.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 28/02/2026, 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:

- *ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2002 - Registro Particolare 5693 Registro Generale 25357 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxx Repertorio 60107/15415 del 03/12/2002 - IPOTECA VOLONTARIA*

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

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4304 del 20/10/2022 – ipoteca in rinnovazione;

- *ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2017 - Registro Particolare 158 Registro Generale 1112 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 950/9317 del 20/01/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2025 - Registro Particolare 17732 Registro Generale 24555 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3956 del 17/11/2025 - 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'unità immobiliare ha la seguente superficie commerciale, misurata al netto delle murature perimetrali (SIL – superficie interna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

- superficie principale (negozio/laboratorio, disimpegno e bagno):

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

mq 24 x 100% = mq. 24

sommano in totale mq. 24

Il bene da porre in vendita è costituito da un laboratorio artigiano - negozio posto nel centro storico di Massa Lombarda.

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, sono stati reperiti due immobili comparabili compravenduti di recente, il cui prezzo pagato è supportato dai rispettivi atti pubblici di vendita. Pertanto, tenuto conto dei comparabili rilevati sul mercato reale, vista la tipologia edilizia e la mancanza di ulteriori compravendite di immobili simili, ritenuta accettabile la differenza in consistenza superficiaria, vista l'ubicazione e la classe, si stima l'unità immobiliare a corpo.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi € 24.500 (1.020,83 €/mq unitari).

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 3.000,00
- Stato d'uso e manutenzione = € 0,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00
- Spese condominiali insolute: € 500,00

sommano in totale € 3.500,00

pertanto € 24.500 - € 3.500 = € 21.000.

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

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 € 21.000 – 15% = € 17.850,00 **riferiti al bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 18.000,00.**

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 frazionamenti o accatastamenti.

Valore e superficie del lotto n. 1 in risposta al quesito n. 9).

Confini del lotto n. 1 in risposta al quesito n. 1), NON necessita 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

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

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;

L'u.i. in oggetto, alla data del sopralluogo, risultava legittimamente occupata dall'affittuario/a.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – sede di Ravenna risulta un contratto di locazione ad uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA, stipulato il 26/02/2018 e registrato il 22/03/2018 al n. 756 serie 3T che si produce in allegato, in cui si concede in locazione alla xxxxxxxxxxxxx, l'u.i. in oggetto (il tutto in lotto 1 allegato 7A):

- Data di inizio 01/03/2018;
- Data di scadenza 01/03/2024;
- Regime legale: contratto soggetto a IVA e oggetto di proroga fino al 28/02/2030;
- Corrispettivo convenuto in € 2.360,64 più IVA annui, pari ad €/mese 240,00 IVA compresa (da verbale primo accesso del 10/03/2026 la conduttrice ha dichiarato di pagare €/mese 276,08). Sentiti gli operatori immobiliari della zona, considerato che il corso V. Veneto è la via principale del centro storico di Massa Lombarda, si è rilevato

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

un canone mensile di € 340 IVA compresa; tuttavia, visti i numerosi locali sfitti lungo il corso, considerata la superficie di 24 mq limitata rispetto agli standard tipici della zona, il corrispettivo convenuto si ritiene congruo;

- Termine di scadenza per l'eventuale disdetta: almeno 6 mesi prima della scadenza;
- Data del contratto 26/02/2018;
- Data di registrazione del contratto 22/03/2018;
- Data trascrizione del pignoramento 01/12/2025.

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (tratti dalla risposta al quesito n. 8):

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/2002 - Registro Particolare 16162 Registro Generale 25356 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 60106/15414 del 03/12/2002 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA "…… Sono comprese nelle vendite le proporzionali comproprietà delle parti comuni e condominiali, tali per legge e per destinazione …… Le presenti compravendite sono fatte ed accettate a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili compravenduti ora si trovano, ……"*.

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

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

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 *"Centri storici"* normati dalla scheda dei vincoli SCT03*;* 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 Massa Lombarda.

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. 1391 del 29/09/1958 è stata dichiarata l'inesistenza di usi civici nel comune di Massa Lombarda.

Relativamente alle spese condominiali della u.i. in oggetto, facente parte del Condominio "xxxxxxxxx", l'Amministratore a mezzo mail ha indicato quanto segue (in lotto 1 allegato 7B, assieme al regolamento di condominio): al 04/03/2026 devono ancora essere pagate al condominio le spese in acconto, come da bilancio preventivo di € 500,00 circa, fatto salvo spese aggiuntive di solleciti e conguaglio a fine della gestione che terminerà il 30/09/2026.

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

Non vi sono al momento spese straordinarie già deliberate.

Alla data del 04/03/2026, non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente: si rimanda alle disposizioni del regolamento condominiale (in lotto 1 allegato 7B) ed a quanto previsto nel suddetto atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx in Conselice del 03/12/2002 rep. 60.106/15.414, trascritto a Ravenna il 12/12/2002 all'art. 16162.

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 05/03/2026 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 18/03/2026, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità espropriantì, 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 Massa Lombarda, senza produrre risultati.

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

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

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

L'unità immobiliare è stata anche raffigurata nell'elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto (in lotto 1 allegato 4), nella documentazione fotografica (in lotto 1 allegato 8) e nell'elaborato planimetrico ed elenco sub (in lotto 1 allegato 8A).

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;

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

- 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

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

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 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 17/06/2026 ,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 e 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;

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

- ✓ Allegato 6 - titolo di provenienza;
- ✓ Allegato 7 - rapporto di valutazione MCA;
- ✓ Allegato 7A - contratto d'affitto;
- ✓ Allegato 7B – spese condominiali e regolamento condominio;
- ✓ Allegato 8 – documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 8A – elaborato planimetrico ed elenco subalterni agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le di Ravenna – Territorio.

Lavezzola 18/03/2026

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

segue lotto n° 2

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

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

LOTTO N° 2

(da pagina 24 a pagina 47 – allegati lotto 2 da n. 1 a n. 8A).

Piena proprietà in quota 1/1 di ufficio in Massa Lombarda (RA), via C. Pisacane n° 48.

* * *

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*

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

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 14/06/2005 all'art. 8829, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 01/12/2025 all'art. 17732.

***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 indica i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata (estratto di mappa e visure catastali storiche in lotto 2 allegato 1).

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

***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 non ha depositato il certificato anagrafico di stato civile: si è proceduto alla sua immediata acquisizione 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ove si evince che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (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

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

frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 01/12/2025 all'art. 17732, è stata pignorata la piena proprietà in quota 1/1 della seguente unità immobiliare, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Massa Lombarda, al Foglio 32 mapp. 985:

- sub 80 - in sito corrisponde ad una porzione di fabbricato condominiale adibita a ufficio che si sviluppa interamente al piano terra, con accesso da via C. Pisacane.

Confina con via C. Pisacane, vicolo Folli, muri maestri, parti comuni, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si presumono individuati dalle pareti che delimitano l'unità immobiliare, 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

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

L'unità immobiliare è situata nel centro storico di Massa Lombarda; in generale fa parte di un edificio in aggregato con affaccio su via C. Pisacane angolo vicolo Folli ed è composta da: al piano terra da un ufficio (utilizzato come deposito di materiali elettrici) di circa 22,39 mq, un servizio igienico di circa 4,59 mq, un disimpegno di circa 2,06 mq, un ufficio (utilizzato come deposito di materiali elettrici) di circa 16,34 mq e un ufficio di 12,98 mq, il tutto per una superficie calpestabile di circa 58,36 mq SE&O.

L'epoca di costruzione risale al 2004. La tipologia costruttiva è la tipica del c.l.s. armato gettato in opera, con pareti di tamponamento in laterizio intonacate e tinteggiate, tetto in laterocemento, infissi in legno.

Il grado di finitura dei locali, dell'impiantistica ed in generale sono normali, condizionati dal normale stato d'uso e dall'età del fabbricato.

Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, attraverso ditte specializzate, ad eventuali interventi manutentivi e di controllo ove necessario.

Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito n. 9.

Grado di finitura dei locali:

- Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti ceramici nel servizio igienico;
- Soffitti: controsoffitto sospeso a pannelli fonoassorbenti;
- Pavimenti: ceramici;
- Finestre: in legno con vetrocamera, protette da inferriate verniciate, oscurate con tende alzanti scorrevoli;

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

- Porte interne: di legno tamburate/impiallacciate, portoncino blindato per l'accesso dall'area condominiale;
- Servizio igienico: dotato di wc, bidet, lavandino e doccia;
- Impianto elettrico: in parte sottotraccia e in parte esterno, dotazione normale, presente la dichiarazione di conformità;
- Impianto di riscaldamento: presenti corpi scaldanti in ghisa tranne nell'ufficio e nel disimpegno, scalda acqua elettrico non funzionante, generatore di calore mai installato. Presente la dichiarazione di conformità;
- Impianto di raffrescamento: presente ma non funzionante;
- Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;
- Utenze: collegato alla rete idrica condominiale ed alla rete elettrica. Contatore gas non installato.

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 strumentali: essendo l'esecutato persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale, salvo opzione espressa per l'imponibilità IVA.

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 il 29/10/2002.

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

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

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 gia' 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 Massa Lombarda, in riferimento alla u.i. in oggetto è emersa la seguente storia urbanistica:

- Concessione n. 79/2002 del 04/07/2002, p.e. 047/2002, per costruzione fabbricato ad uso residenziale corpo C;
- segue DIA prot. n. 575 del 29/01/2004, per variante in corso d'opera alla Concessione n. 79/2002;
- conclude richiesta di abitabilità prot. 2176 del 09/04/2004. Secondo la normativa vigente all'epoca, l'abitabilità si intende attestata trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione.

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

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: si è utilizzato l'elaborato grafico relativo alla variante n. 575 del 29/01/2004); dalle verifiche condotte in sito, gli scostamenti dalle misure progettuali rientrano nella tolleranza esecutiva del 2% prevista dall'art. 19bis della LR 23/2004, fatte salve le eventuali verifiche in merito alla regolarità strutturale con MUR R.1 introdotta dal DL "Salva Casa" e dalle disposizioni della Regione Emilia Romagna e fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il S.U.E. di Massa Lombarda.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio con area cortiliva inferiore a 5.000 mq.

L'unità immobiliare in oggetto, in riferimento al RUE vigente, ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in zona "*ACS – Centri storici*", unità edilizia in categoria D1 normata dal Titolo IV – capo 4.1 art. 4.1.2 comma 9, 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 Massa Lombarda.

6) 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

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

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 01/12/2025 all'art. 17732, è stata pignorata la piena proprietà in quota 1/1 della seguente unità immobiliare, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di Massa Lombarda, via Carlo Pisacane n. 48, piano T, Foglio 32, mapp. 985 sub 80, cat. A/10 di classe 1, consistenza vani 3,5, R.c. Euro 985,14 (uffici e studi privati).

Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 985, Ente Urbano di mq 1.870.

Il bene è intestato a:

- xxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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 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 2 allegato 5) e può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

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

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

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 dell'unità immobiliare in oggetto per la piena proprietà in quota 1/1, in forza del seguente atto di provenienza:

- compravendita da xxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxx, che acquista nella sua veste di titolare dell'impresa individuale denominata "xxxxxxxxxxx", in data 08/06/2005 atto rep. 75.756/32.187 a rogito notaio xxxxxxxxxx in Imola, trascritto a Ravenna il 14/06/2005 all'art. 8829.

L'unità immobiliare 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

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

(01/12/2025), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto e uso inerenti al bene immobile oggetto di pignoramento (provenienza in lotto 2 allegato 6).

Provenienza:

- compravendita da xxxxxxxxxx a xxxxxxxxx, che acquista nella sua veste di titolare dell'impresa individuale denominata "xxxxxxxxxx", in data 08/06/2005 atto rep. 75.756/32.187 a rogito notaio xxxxxxxxx in Imola, trascritto a Ravenna il 14/06/2005 all'art. 8829.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 28/02/2026, 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:

- *ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2025 - Registro Particolare 2193 Registro Generale 11415 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx Repertorio 75757 del 08/06/2005 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3269 del 2005*;
- *ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2017 - Registro Particolare 158 Registro Generale 1112 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 950/9317 del 20/01/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;*

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

- *TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2025 - Registro Particolare 17732 Registro Generale 24555 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3956 del 17/11/2025 - 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'unità immobiliare ha la seguente superficie commerciale, misurata al netto delle murature perimetrali (SIL – superficie interna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

- superficie principale (uffici/depositi, disimpegno e bagno):

mq 60 x 100% = mq. 60

sommano in totale mq. 60

Il bene da porre in vendita è costituito da un ufficio posto nel centro storico di Massa Lombarda.

Dalla verifica del RUE attualmente vigente, vista la tabella di corrispondenza fra le categorie funzionali che non determina né aumento di carico urbanistico né il reperimento di posti auto, dal confronto con il SUE dell'UCBR e fatto salvo ogni ulteriore accertamento a carico

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

dell'aggiudicatario, emerge la possibilità di procedere al mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da direzionale (ufficio) a residenziale. In ragione di tale potenzialità, si è ritenuto opportuno sviluppare una duplice valutazione del cespite: la prima nello stato di fatto, con destinazione a ufficio e la seconda nello stato trasformato, assumendo l'avvenuto cambio d'uso a residenza.

V-1) Valore per comparazione diretta - ufficio: per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in lotto 2 allegato 7, pagg. 1-2); 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. Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, vista la tipologia edilizia e la mancanza di ulteriori compravendite di immobili simili, ritenuta accettabile la differenza in consistenza, vista l'ubicazione e la classe, il prezzo di riferimento del bene direzionale oggetto di esecuzione è quindi: mq 60,00 x €/mq 875,00 = € 52.500.

V-2) Valore di trasformazione - abitazione: dato dal valore di mercato dell'immobile trasformato meno i costi per la sua trasformazione. Si stima quindi, in questo caso, il valore dell'immobile come differenza tra il valore di mercato dell'immobile abitativo ed i costi relativi alla sua realizzazione.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in lotto 2 allegato 7, pagg. 3-4); attraverso

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

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. Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, vista la tipologia edilizia, il livello di piano, la consistenza e l'ubicazione, il prezzo di riferimento del bene nello stato potenziale abitativo è quindi: mq 60,00 x €/mq 1.216,67 = € 73.000 arrotondati ai quali vanno detratti i costi per la trasformazione: orientativamente ed in linea di massima, tra spese tecniche, diritti di segreteria e catastali, minime opere edili ed impiantistiche, il costo ammonta a € 6.500. Il prezzo di riferimento del bene potenziale abitativo è quindi: € 73.000 - € 6.500 = € 66.500.

Pertanto, considerate le valutazioni V-1) e V-2) sopra esposte, ai fini dell'Highest and Best Use (HBU) il valore atteso dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a: € 52.500 x 1/2 + € 66.500 x 1/2 = € 59.500.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 0,00
- Stato d'uso e manutenzione (indicativamente -5%) = € 2.975,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00
- Spese condominiali insolute = € 4.548,48

sommano in totale € 7.523,48

pertanto € 59.500 - € 7.523,48 = € 51.976,52.

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

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 € 51.976,52 – 15% = € 44.180,04 **riferiti al bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 44.000,00.**

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 frazionamenti o accatastamenti.

Valore e superficie del lotto n. 2 in risposta al quesito n. 9).

Confini del lotto n. 2 in risposta al quesito n. 1), NON necessita 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

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

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;

L'u.i. in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta legittimamente occupata dall'esecutato nella sua veste di titolare di impresa individuale.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – sede di Ravenna non risultano contratti di locazione.

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (tratti dalla risposta al quesito n. 8):

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/06/2005 - Registro Particolare 8829 Registro Generale 14483 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Repertorio 75756/32187 del 08/06/2005 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA "…… Nella presente vendita è compresa la comproprietà pro quota attribuita alla Parte acquirente unitamente agli altri condomini sulle parti comuni di pertinenza dei condomini stessi o di gruppi di condomini secondo le risultanze dell'elaborato planimetrico …… , nonché sui beni di necessario uso e godimento condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.. …… La Vendita si vuole fatta ed accettata ai seguenti patti e condizioni: 1) a corpo e non a*

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

misura, nello stato di fatto in cui i beni oggi si trovano, con tutti i relativi accessori e pertinenze, impianti, comunioni, infissi e seminfissi, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti …… 5) sono patti speciali della vendita i seguenti: A) essendosi la società venditrice riservata nelle compravendite sino ad oggi stipulate per sé e suoi aventi causa la servitù di transito (con divieto di sosta) per persone e animali a favore della residua sua proprietà originariamente distinta col mappale 985 e suoi subb – 4 escluso – (e precisamente a favore delle costruzioni esistenti e di quelle in corso di costruzione, sull'androne individuato nell'elaborato planimetrico allegato sub. A ……), le Parti acquirenti delle unità comprese nel fabbricato C/2 e nei fabbricati B – F e D – E godranno della relativa servitù di transito sull'androne stesso; B) le unità immobiliari comprese nei corpi A et F godono delle seguenti servitù: - Servitù di transito (per persone, animali e veicoli) sugli accessori costituiti da corte, portico, corsello auto individuati con i mappali 985 sub 41 – 985 sub 53 et 985 sub 30 (quest'ultimo in comproprietà fra le unità individuate nell'elaborato allegato sub A al presente atto); - I proprietari delle unità immobiliari del Corpo B e quelle del corpo D et E godono della servitù di transito per persone, animali e veicoli sul portico, mappale 985 sub 53 e sul corsello auto mappale 985 sub 30; C) i proprietari del corpo C/2 godono della servitù di transito (per persone, animali e veicoli) sul corsello auto individuato con il mappale 985 sub 30; D) tutte le servitù sopraindicate saranno onerose, comportando l'onere di partecipazione alle spese di gestione

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

e di manutenzione ordinaria e straordinaria; E) resta in facoltà della società venditrice di modificare la consistenza e l'ubicazione delle zone di transito a servizio del supercondominio e la forma di utilizzo dei beni predetti (a titolo di servitù o di comproprietà), purché siano comunque garantiti e non risultino più gravosi o onerosi i diritti della parte acquirente; la parte acquirente si impegna a richiesta della società venditrice ad intervenire – senza sue spese – negli eventuali atti finali di individuazione delle parti comuni o delle servitù di uso comune; in proposito si richiamano i contenuti del precedente atto a mio rogito in data 25 ottobre 2002 rep. n. 68675/28369 registrato a Imola il 12 novembre 2002 n. 1213 trascritto a Ravenna il 31 ottobre 2002 art. 13855; F) le corti contraddistinte con il mappale 985 subb. 83 – 84 – 85 – 86 sono gravate da servitù di passaggio pedonale attraverso i cancelletti esistenti a favore dei condomini del fabbricato C/1 (per la manutenzione, ispezione e pulitura delle fosse biologiche ivi esistenti); G) sulla corte mappale 985 sub. 83 è stato collocato il pozzetto per l'abbassamento delle acque piovane, a servizio di tutto il complesso (intendendosi costituita ogni conseguente servitù anche per la manutenzione, ispezione e pulitura di detto pozzetto); H) la società venditrice si riserva di predisporre i regolamenti di condominio e supercondominio per la regolamentazione dei rapporti fra i condomini e il riparto delle spese condominiali; la parte acquirente si obbliga di accettarli, salvo il diritto delle assemblee condominiali (una volta costituiti i relativi condominii) di modificarli, con le maggioranze stabilite dalla legge; …… ".

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

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 *"Centri storici"* normati dalla scheda dei vincoli SCT03*;* 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 Massa Lombarda.

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. 1391 del 29/09/1958 è stata dichiarata l'inesistenza di usi civici nel comune di Massa Lombarda.

Relativamente alle spese condominiali della u.i. in oggetto, facente parte del Condominio "xxxxxxxxxx" che a sua volta fa parte del

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

Supercondominio "xxxxxxxxx" in quanto vi sono spazi e servizi comuni a più condomini, l'Amministratore a mezzo mail ha indicato quanto segue (in lotto 2 allegato 7A, assieme al regolamento di condominio): al 07/03/2026 la posizione dell'esecutato nei confronti del condominio xxxxxxxxxxxxx, evidenzia un debito al tutto il 31/12/2025 pari ad € 3.509,02. La stessa posizione, alla stessa data, verso il Supercondominio xxxxxxxxxxxx evidenzia un debito pari ad € 1.009,46. L'importo annuo che compete all'u.i. in questione ammonta a circa € 1.000,00 verso il condominio xxxxxxxxxxx e di € 420,00 verso il Supercondominio xxxxxxxxxx.

Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.

Le spese insolute sono quelle suindicate per un totale di € 4.518,48 oltre all'esercizio 2026 non ancora approvato.

Vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente: si rimanda alle disposizioni del regolamento condominiale (in lotto 2 allegato 7A) ed a quanto previsto nel suddetto atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx in Imola del 08/06/2005 rep. 75.756/32.187, trascritto a Ravenna il 14/06/2005 all'art. 8829.

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 05/03/2026 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

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

identificativi catastali, alla data del 18/03/2026, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità espropriantì, 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 Massa Lombarda, 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 2 allegato 5).

L'unità immobiliare è stata anche raffigurata nell'elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto (in lotto 2 allegato 4), nella documentazione fotografica (in lotto 2 allegato 8) e nell'elaborato planimetrico ed elenco sub (in lotto 2 allegato 8A).

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:

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

- 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.

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

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 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 17/06/2026 ,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 e 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

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

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 - 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 7A – spese condominiali e regolamento condominio;
- ✓ Allegato 8 – documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 8A – elaborato planimetrico ed elenco subalterni agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le di Ravenna – Territorio.

Lavezzola 26/03/2026

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

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