TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. GILOTTA PAOLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 31/2024

- RELAZIONE ANONIMA -

DEL CTU ARCH. PEZZI GESSICA

Ravenna, il 20/09/2024

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee9326d3a473cb00afdfeb

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

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. GILOTTA PAOLO

* * *

N. 31/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 30/10/2024

……

Ore 09:50

contro

……

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12/04/2024 nominava la scrivente Arch. PEZZI GESSICA, con studio in Ravenna Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione P.E.C. gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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;

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

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

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;

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;

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;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

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;

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;

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

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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;

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

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

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;

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

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

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.

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

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

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;

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).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa Lombarda (Unione Comuni della Bassa Romagna) e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- REGIME FISCALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO
- DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ
- VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI
- SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE
- OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DELL'IMMOBILE
- ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1 lotto.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano così identificati:

- bene intestato a
  - **……**, diritto di proprietà per 1/1;

Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA),

Foglio 9

- **Particella 185, sub. 3, via Manzone snc**, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 280 mq, totale escluse aree scoperte 280 mq, rendita Euro 399,74 *(allegato B)*.
- **Particella 185, sub. 2, via Manzone snc**, piano T-1, categoria D/10, rendita Euro 735,00 *(allegato C)*.

L'area di sedime e quella cortilizia di pertinenza del fabbricato, è censita al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (RA), al Foglio 9, particella 185, Ente Urbano di superficie 2.945 mq *(allegato D).*

- bene intestato a
  - **……**, diritto di proprietà per 1/2;
  - **……**, diritto di proprietà per 1/2;

Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (RA),

Foglio 9

- **Particella 186,** con qualità seminativo, classe 1, superficie 1.285 mq,

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

reddito dominicale Euro 15,60, reddito agrario Euro 11,28 *(allegato E)*.

* * *

CONFINI

Particella 185, sub. 3 in confine con: sub. 2 ragioni esecutato, sub. 4 ragioni , sub. 1 BCNC.

Particella 185, sub. 2 in confine con: sub. 3 ragioni esecutato, sub. 4 ragioni , sub. 1 BCNC.

Particella 186 in confine con: part. 185 sub. 1 BCNC ragioni esecutato e , part. 187 ragioni e via del Manzone.

Salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

* * *

PROPRIETÀ

I beni catastalmente individuati con la **particella 185, subb. 2 e 3**, risultano intestati a **……**, per il diritto di proprietà di 1/1.

Il bene catastalmente individuato con la **particella 186**, risulta intestato a **……**, per il diritto di proprietà per ½.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di porzione di fabbricato ex agricolo ad uso residenziale *(part. 185, sub. 3)*, con annessi servizi agricoli nel medesimo corpo di fabbrica e piccoli servizi e pozzo in corpi staccati *(part. 185, sub. 2)*, compresa la corte esterna comune con due locali ad uso camera ubicati al piano primo di detto fabbricato e non oggetto di pignoramento; oltre a lotto di terreno *(particella*

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

186) che si sviluppa circoscrivendo l'intera particella 185.

Il fabbricato ex colonico presenta un vincolo di valore architettonico ed è tipologicamente riconducibile alla morfologia dei fabbricati rurali con caratteristiche "culturali-testimoniali"; è posto sulla via del Manzone nr. 1 in angolo tra la strada provinciale nr. 92 Manzone e la via Canalazzo, in prossimità della frazione Zeppa Superiore nel Comune di Massa Lombarda, distante circa 3,5 km dalla stazione ferroviaria di Massa Lombarda, circa 5 km dalla stazione ferroviaria del Comune di Conselice e circa 30 km sia dal casello autostradale di Cotignola-Lugo e sia da quello di Imola.

La porzione di fabbricato oggetto di procedura si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra si trova la zona giorno costituita da atrio d'ingresso con scala di collegamento al piano superiore, un soggiorno, una cucina, due locali uso sgombero, un servizio igienico, un disimpegno, due locali uso cantina, una legnaia, un pro servizio e un fienile; al piano primo si trovano tre camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico, un locale sgombero e una cascina; oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge e per destinazione.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del c.p.c., si rimanda alla verifica preliminare depositata in modalità pct dalla scrivente CTU in data 29/04/2024.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il XX marzo XXXX Rg. n. XXXX, Rp. n. XXXX, è stata **pignorata la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 e la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'unità negoziale 2,**

a FAVORE di:

……, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

CONTRO:

……, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Sui beni come di seguito descritti:

Unità negoziale 1

Porzione del fabbricato sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Manzone, costituita da un appartamento distribuito sui piani terra e primo, locali ad uso agricolo ai piani terra e primo, nonché servizi in corpo di fabbrica distaccato al piano terra, il tutto distinto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 9 con la ***particella 185, sub. 3****, categoria A/4, classe 2;* ***particella 185, sub. 2,*** *categoria D/10.*

Unità negoziale 2

Quota di ½ (un mezzo) di terreno sito ove sopra distinto al Catasto terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 9 con la ***particella 186,*** *di 1285 mq, reddito dominicale Euro 15,60, reddito agrario Euro 11,28.*

* * *

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932dd3a473db00afdfeb

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del XX marzo XXXX Rg. n. XXXX, Rp. n. XXXX, in atti.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La certificazione notarile, redatta dal Dott. Mario De Simone, Notaio in Forlì (FC), in data XX/03/2024 e depositata agli atti, certifica quanto segue:

nel ventennio gli immobili risultavano di proprietà

- **……**, in forza di atto ai rogiti del dott. Corrado Bonfanti, Notaio in Faenza, in data XX gennaio 20XX, repertorio XXXX, registrato nei termini);
- Ad essa pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del dott. Renato Giganti, Notaio in Lugo, in data XX dicembre 20XX, repertorio XXXX, registrato nei termini e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX dicembre 20XX fra l'altro all'articolo XXXX, dal Signor **……**.

La scrivente CTU, ha inoltre reperito la nota di trascrizione *(allegato J),* relativa all'atto di compravendita ai rogiti del dott. Renato Giganti, Notaio in Lugo, in data XX luglio 20XX repertorio XXXX e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX luglio

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

20XX Reg. Gen. XXXX Reg. Part. XXXX, a favore di **……**, contro **……**

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, **non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott.** Mario De Simone, Notaio in Forlì (FC), in data XX/03/2024, restano quindi i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX dicembre 20XX all'articolo XXXX per Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero) a favore del "Credito Cooperativo Ravennate e Imolese Società Cooperativa", con sede in Faenza;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX giugno 20XX all'articolo 20XX per Euro 42.570,74 a favore "dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione" con sede in Roma;
- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX novembre 20XX all'articolo XXXX per Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero) a favore della "Banca Popolare dell'Emilia-Romagna Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", con sede in Modena;

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

tutte gravanti l'immobile di cui all'**unità negoziale 1;**

- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ravenna in data XX febbraio 2024, repertorio XXXX, registrato nei termini, e trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna in data XX/03/20XX all'art. XXXX a favore **……**;
- di non assumere alcuna responsabilità in merito al regime urbanistico integrato dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed in particolar modo per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della suddetta Legge, stante l'assoluta mancanza di pubblicità dei provvedimenti stessi;
- che risulta la continuità delle trascrizioni voluta dall'articolo 2650 del Codice Civile.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La debitrice **……**, risulta proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni individuati nell'atto di pignoramento all'unità negoziale 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni individuati all'unità negoziale 2.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

Alla data del primo sopralluogo, eseguito congiuntamente all'Ausiliario delegato dal Custode Giudiziario *(allegato K),* il fabbricato e le relative pertinenze risultavano in stato di abbandono e collabenti, mentre le aree esterne erano di difficile individuazione a causa dell'elevato sviluppo vegetativo. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. **Nulla Osta Prot. XXXX del XX giugno 19XX** avente per oggetto la ricostruzione parziale di fabbricato rurale nel podere Zeppa Inferiore di proprietà **……** *(allegato L)*;
2. **DIA prot. XXXX del XX/11/20XX, Pratica edilizia XXX/20XX** avente per oggetto il Cambio d'uso senza opere da rurale a civile *(allegato M)*;

Le caratteristiche tipo-morfologiche del fabbricato, le componenti edilizie, la cartografia catastale del 1930 (RUE, scheda identificativa nr. 54 che classifica il fabbricato come edificio di pregio) e la foto IGM del 1954 *(allegato N),* rendono evidente che i beni risultano essere stati edificati in data antecedente all'anno 1930.

La scrivente CTU segnala che la pratica di Nulla Osta del 19XX risulta erroneamente attribuita al fabbricato oggetto di procedura, come meglio descritto al successivo paragrafo *"OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE"*.

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Risulta necessario per la porzione di terreno denominata *Unità negoziale 2*, distinta al catasto terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 9, particella 186.

Non risulta necessario per i cespiti denominati nell'*Unità negoziale 1*.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

Il fabbricato con i relativi pro-servizi, sono individuati nel RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR nr. 127 il 18/07/2012 e successive varianti, e classifica i beni oggetto di procedura negli ambiti di seguito elencati:

- Area di pertinenza degli edifici di valore storico culturale e testimoniale, art. Scheda SCT02;
- Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale, art. Scheda SCT02;
- Area a medio rischio archeologico, art. Scheda SCT10;
- Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2), art. Scheda VS07
- Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2), art. Scheda VS08;
- Paleodossi di modesta rilevanza, art. Scheda AP08;
- Aree soggette a rischio sismico: III livello, art. Scheda VS12;
- Sede stradale e relativa fascia di rispetto. art. Scheda II01;
- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, art. 5.10;
- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, art. 4.6.1.

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

In relazione alla dichiarazione di agibilità, presso gli archivi del Settore Edilizia dell'Unione Comuni della Bassa Romagna, non risulta agli atti nessuna certificazione ma occorre precisare che la prima edificazione del fabbricato risulta antecedente all'anno 1930 e, oltre alla pratica del 2003 che non lo preveda in quanto priva di opere, non risultano altri titoli edilizi che ne prevedessero il deposito.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sui beni oggetto di procedura, alla data di stesura della presente relazione, non risultano gravare contratti di locazione.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

I cespiti oggetto di procedura consistono in:

- porzione di fabbricato ex agricolo ad uso residenziale *(part. 185, sub. 3)*, con annessi servizi agricoli nel medesimo corpo di fabbrica e piccoli servizi e pozzo in corpi staccati *(part. 185, sub. 2)*, compresa la corte esterna comune con due locali ad uso camera ubicati al piano primo di detto fabbricato e non oggetto di pignoramento;
- lotto di terreno *(particella 186)* che si sviluppa circoscrivendo l'intera particella 185.

Il fabbricato ex agricolo è vincolato come edificio di pregio storico-culturale e testimoniale ed è tipologicamente riconducibile alla morfologia dei fabbricati rurali con caratteristiche "culturali-testimoniali"; la planimetria è

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

di forma rettangolare con tetto a due falde del tipo a capanna, esternamente è in muratura a faccia vista e aperture con disposizione a ritmo regolare e manto di copertura in coppi di laterizio.

È ubicato sulla via del Manzone al civico 1 in angolo tra la strada provinciale nr. 92 Manzone e la via Canalazzo, in prossimità della frazione Zeppa Superiore nel Comune di Massa Lombarda, distante circa 3,5 km dalla stazione ferroviaria di Massa Lombarda, circa 5 km dalla stazione ferroviaria del Comune di Conselice e circa 30 km sia dal casello autostradale di Cotignola-Lugo e sia da quello di Imola.

Dalla strada provinciale via del Manzone, si accede direttamente nell'area cortilizia comune *(sub. 1 BCNC)* con l'unità immobiliare catastalmente individuata al sub. 4 (non oggetto di procedura), principalmente ad uso giardino e con presenza di alberature e cespugli privi di manutenzione; non sono presenti cancelli e recinzioni.

Il fabbricato si presenta in evidente stato di abbandono e collabente, una porzione della copertura risulta crollata e gli infissi, ove presenti, risultano rotti. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato e dei pro servizi e per tanto, la descrizione della distribuzione interna dei vari locali è desunta dalle planimetrie catastali allegate alla presente e dagli elaborati grafici allegati alla pratica DIA del 20XX *(allegato M)*.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, la porzione ad uso residenziale *(sub. 3)* al piano terra è costituita da un ingresso in cui è collocata la scala di collegamento al piano primo e disimpegna: il soggiorno con la cucina, un locale uso sgombero al cui interno è presente un servizio igienico e un piccolo disimpegno che collega ad un locale ad uso cantina; al piano primo,

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

la scala termina in un disimpegno che serve: una prima camera da letto, un ampio locale ad uso disimpegno tramite il quale si accede ad una seconda camera da letto e ad un locale ad uso sgombero, infine serve anche un primo locale ad uso camera (facente parte del sub. 4 non oggetto di procedura). Attraverso quest'ultima camera, si accede ad una terza camera da letto al cui interno è presente un piccolo ripostiglio e un locale servizio igienico (facenti parte del sub. 3 oggetto di procedura) e ad un secondo locale ad uso camera al cui interno è presente una scala proveniente dal piano terra e con accesso diretto dall'esterno (facente parte del sub. 4 non oggetto di procedura).

La porzione di fabbricato a destinazione agricola *(sub. 2)* al piano terra è costituita da unico grande locale pro servizio (ex uso stalla e ricovero animali) al piano terra e cascina al piano superiore, con annesso fienile in doppio volume; il pro servizio è direttamente collegato al locale uso sgombero al piano terra *(sub. 3).* In corpo di fabbrica separato, è presente un manufatto in muratura ad un piano fuori terra, con planimetria di forma rettangolare e tetto a due falde del tipo a capanna, ad uso servizi *(sub. 2).* Si rileva altresì la presenza di un pozzo.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda all'*allegato O* e alle planimetrie catastali.

L'edificio esternamente si presenta in muratura a faccia-vista e si rilevano tracce di vecchio intonaco completamente deteriorato; non è stato possibile constatare la presenza di un marciapiede esterno.

L'evidente stato di collabenza ha impedito l'accesso all'interno del fabbricato, per tanto non è possibile descrivere le tipologie delle finiture interne, dei servizi igienici e dell'eventuale presenza di impianti.

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

Gli infissi visibili esternamente, presentano un elevato stato di degrado e, quelli presenti sono realizzati in legno con vetro singolo e scuroni di legno, alcune finestre sono dotate di inferriate metalliche e alcune porte sono costituite da ante metalliche.

Il fabbricato principale e quello ad uso servizi in corpo staccato, si presentano in stato di completo abbandono.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita *(allegato P)* a firma del dott. Renato Giganti, Notaio in Lugo, in data XX dicembre 20XX, repertorio XXXX e trascritto a Ravenna il XX/12/20XX all'art. XXXX, si evince che:

- *ARTICOLO 5 – le porzioni di immobile in contratto vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e, se ed in quanto pertinenti, con le servitù di metanodotto e di acquedotto trascritte a Ravenna, rispettivamente, il 18 luglio 1988 all'art. 6569 e l'11 marzo 1998 all'art. 2220.*

I cespiti oggetto di pignoramento risultano non essere gravati da ulteriori servitù ad esclusione di quelle sopra riportate.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

La scrivente rileva che non risultano spese di gestione o manutenzione ordinaria dell'immobile.

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La pratica edilizia di Nulla Osta Prot. XXXX del XX giugno 19XX avente per oggetto la ricostruzione parziale di fabbricato rurale nel podere Zeppa Inferiore in via Canalazzo, di proprietà **……** *(allegato L)*, contiene un elaborato grafico che non corrisponde al fabbricato esistente in loco, nonostante il titolo edilizio risulti intestato a **……** che in passato fu proprietaria del podere, ma viene citato il podere Zeppa Inferiore in via Canalazzo e non il podere Zeppa Superiore in via del Manzone.

La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno reperire presso l'Istituto Geografico Militare la riproduzione da originale di una foto aerea risalente al 27/07/1954 *(allegato N)*, dalla quale è possibile constatare che la forma planimetrica quadrata del fabbricato corrisponde a quella attuale e non a quella rappresentata nel titolo edilizio del 19XX precedentemente citato.

Si segnala inoltre che nella 'Scheda identificativa dell'edificio di pregio' allegata al RUE e redatta dall'Unione Comuni della Bassa Romagna, è presente uno stralcio di mappa catastale storica risalente all'anno 1930 in cui il fabbricato risulta già esistente e rappresentato con la medesima forma planimetrica attuale.

Risulta quindi evidente che il Nulla Osta Prot. XXXX del 04 giugno 19XX, sia stata erroneamente attribuita dall'archivio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna come istanza edilizia relativa al fabbricato oggetto di procedura.

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

La scrivente CTU ritiene quindi che l'unico titolo edilizio relativo ai cespiti in oggetto e depositato presso gli archivi comunali sia la Pratica edilizia XXX/20XX *(allegato M)*, corrispondente al primo accatastamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) in data XX/10/20X in conseguenza alla perdita dei requisiti di ruralità.

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica

Ribadendo il fatto che non è stato possibile visionare internamente il fabbricato, dal confronto tra le planimetrie depositate presso il NCEU *(allegato H e I)* e l'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia XXX/20XX, non si riscontrano difformità in merito alla forma del fabbricato, alla ritmicità delle aperture esterne e dei prospetti, oltre all'esistenza dei pro servizi in corpo staccato così come evidenziato dal confronto con la foto aerea dell'IGM risalente al 27/07/1954 *(allegato N)*.

La scrivente CTU, segnala che le unità immobiliari in stato di collabenza, dovrebbero essere accatastate con la categoria F/2 e quindi sarebbe necessario presentare all'Agenzia del Territorio apposita documentazione predisposta da un professionista, che contenga una dichiarazione e una relazione (con data e firma) a testimonianza dello stato del fabbricato collabente, oltre alla documentazione fotografica necessaria a mostrare lo stato del fabbricato e ad un'autodichiarazione del proprietario rispetto alla mancanza di allacciamento ai servizi primari, quali acqua, gas ed elettricità.

Alla luce di quanto sopra esposto, si invita l'aggiudicatario ad effettuare ulteriori approfondimenti che potrà svolgere con i tecnici dello Sportello Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932fd3a473db00afdfeb

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sub. 3: Abitazione		
Vani principali		
Piano terra e piano primo	ca. mq	333,25
Sub. 2: Servizi agricoli		
Vani principali		
Piano terra	ca. mq	181.50
Vani accessori diretti:		
Cascina ca. mq 111,04 al 50%	ca. mq	55,52
Pertinenze di servizio: 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente		
Fienile e Servizi ca. mq 103,01	ca. mq	15,30
Sub. 1 e part. 186:		
Aree scoperte: 10% fino a al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti e 2% per la quota eccedente		
Corte (particella 185, sub. 1) ca. mq 2.516	ca. mq	100,38
Corte (particella 186) ca. mq 1.285	ca. mq	25,70
Sub. 4: Abitazione non oggetto di pignoramento		
Vani principali		
Piano terra e piano primo	ca. mq	77,45
Totale superficie commerciale	**ca. mq**	**789,10**
Arrotondata	**mq**	**789,00**

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

all'allegato C del DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5 'Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare'.

* * *

STIMA DEL BENE

Come descritto nel dettaglio al paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato ex agricolo ad uso residenziale *(part. 185, sub. 3)*, con annessi servizi agricoli nel medesimo corpo di fabbrica e piccolo corpo servizi e un pozzo in corpi staccati *(part. 185, sub. 2)*, compresa la proporzionale quota di proprietà sulle la corte esterna comune con una unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato ma non oggetto di pignoramento; oltre a ½ del diritto di proprietà di lotto di terreno *(particella 186)* che si sviluppa circoscrivendo l'intera corte *(particella 185)*.

Il fabbricato ex colonico presenta un vincolo di valore architettonico è posto sulla via del Manzone nr. 1 in angolo tra la strada provinciale nr. 92 Manzone e la via Canalazzo, in prossimità della frazione Zeppa Superiore nel Comune di Massa Lombarda.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche, dell'assenza di recenti compravendite di immobili simili e dell'impossibilità di ricavare un reddito dall'utilizzo dell'immobile, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, **stimato a misura e ragguagliato**,

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

valutando differenti parametri tra cui: stimando il valore commerciale del terreno (non essendo consentita una nuova costruzione, sarà utilizzato il valore del terreno agricolo), valutando costi di ricostruzione deprezzati, tenendo conto dell'esistenza dei vincoli storici e urbanistici, applicando i coefficienti di vetustà e tenendo conto del mercato immobiliare locale, oltre alla Tabella dell'O.M.I. (Anno 2023, II semestre, Comune Massa Lombarda, zona R1 extra urbana), al Borsino Immobiliare e ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici;

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si assume come valore unitario del costruito il prezzo pari ad € 110,00 al mq.

VALORE DELL'INTERO BENE …….. € 86.790,00

(euro ottantaseimilasettecentonovanta/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- La particella 186 pari a 1.285 mq è pignorata solo per la quota di ½ del diritto di proprietà. La cui consistenza commerciale ammonta in 25,70 mq e a cui corrisponde un valore di stima pari a 2.827 €;
- relativamente alla quota indivisa della particella 186, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato;

VALORE COMMERCIALE QUOTA PIGNORATA DELLA PARTICELLA 186 (50%) ……. € 2.261,00

(euro duemiladuecentosessantuno/00)

- La particella 185, sub. 4 corrisponde ad una unità immobiliare residenziale interclusa nell'intero fabbricato ma non oggetto di

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591deff7ee932dd3a473db00afdfeb

pignoramento. La cui consistenza commerciale ammonta in 77,45 mq e a cui corrisponde un valore di stima pari a 8.519 €;

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione nonché alle particolari caratteristiche dell'unità immobiliare sub. 4, considerando la promiscuità con i cespiti pignorati, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 30% al valore stimato;

VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE (SUB. 4) NON PIGNORATA …… € 5.963,00

(euro cinquemilanovecentosessantatré/00)

- In riferimento al valore dell'interno bene, tenuto conto della quota pignorata della particella 186 pari al 50%, della presenza all'interno del fabbricato dell'unità immobiliare subalterno 4 non oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 30% al valore dell'interno bene decurtato dei valori commerciali sopra esposti;

VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI……€ 54.996,00

(euro cinquantaquattromilanovecentonovantasei/00)

Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.

VALORE A BASE D'ASTA ……..€ 46.746,00

ARROTONDATO A € 47.000,00

(euro quarantasettemila/00)

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

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

Con Osservanza

Ravenna, 20/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Pezzi Gessica

Allegati:

A. Documentazione fotografica
B. Visura storica Catasto Fabbricati part. 185 sub. 3
C. Visura storica Catasto Fabbricati part. 185 sub. 2
D. Visura storica Catasto Terreni mappale 185
E. Visura storica Catasto Terreni mappale 186
F. Estratto di mappa
G. Elenco subalterni, elaborato planimetrico
H. Planimetria catastale sub. 3
I. Planimetria catastale sub. 2
J. Nota trascrizione compravendita del 20XX
K. Verbale accesso congiunto

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

L. Nulla Osta del 19XX

M. DIA del 20XX

N. Foto aerea IGM del 1954

O. Planimetria cespiti pignorati

P. .....

Q. .....

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

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33d591def7ee932dd3a473db00afdfeb

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. GILOTTA PAOLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 31/2024

Promosso da:

.

(Avv. Versari Stefano)

CONTRO

(Avv.)

INTEGRAZIONE RELAZIONE ESTIMATIVA

DEL CTU ARCH. PEZZI GESSICA

Ravenna, il 07/04/2026

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7eceff370de[illegible]

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

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. GILOTTA PAOLO

* * *

N. 31/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

(Avv. Ranieri Francesco)

contro

(Avv.)

* * *

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12/04/2024 nominava la scrivente Arch. PEZZI GESSICA, con studio in Ravenna Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione P.E.C. gli conferiva l'incarico di REDIGERE PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI sottoposti ad atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 26 marzo 2024 Rg. n. 5675, Rp. n. 4217.

Premesso che:

- in data 23/09/2024 la scrivente CTU ha provveduto a depositare l'elaborato peritale come da incarico ricevuto;

- in data 05/03/2026 il Professionista Delegato Avv. Cristina Ingoli, in

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7eceff370de14015e269d25b52f0c8f6

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

conformità alle due deleghe ricevute, nella esecuzione RGE 31/24 e nella divisione endo-esecutiva RG 2380/24, nelle quali dovrà redigere due distinti avvisi di vendita, chiede al G.E. di autorizzare la richiesta di integrazione dell'elaborato peritale per la determinazione dei prezzi da porre a base d'asta dei beni così suddivisi:

unità negoziale 1: *"piena proprietà (1/1) su Porzione del fabbricato sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Manzone, costituita da un appartamento distribuito sui piani terra e primo, locali ad uso agricolo ai piani terra e primo, nonché servizi in corpo di fabbrica distaccato al piano terra, il tutto distinto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 9 con la particella 185, sub. 3, categoria A/4, classe 2; particella 185, sub. 2, categoria D/10"*;

unità negoziale 2: *"piena proprietà (1/1) terreno sito ove sopra distinto al Catasto terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 9 con la particella 186, di 1285 mq, reddito dominicale Euro 15,60, reddito agrario Euro 11,28"*;

- in data 23/09/2024 il G.E. dispone alla scrivente CTU l'integrazione dell'elaborato peritale.

* * *

PREMESSA

In riscontro a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente procede alla integrazione dell'elaborato peritale già depositato, al fine di determinare il valore delle singole unità negoziali oggetto di procedura, da assumere quale base per la predisposizione dei distinti avvisi di vendita.

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7dceff370de14d15e26925552f9c808

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

Si precisa preliminarmente che la stima originaria è stata condotta considerando il compendio immobiliare nel suo complesso, in quanto costituito da un unico organismo edilizio e funzionale, comprensivo di fabbricato, aree pertinenziali e terreno circostante. Ne consegue che la suddivisione dei valori è effettuata al solo fine di consentire la vendita separata dei beni; sotto il profilo estimativo il compendio mantiene una forte unitarietà funzionale, il valore del terreno (sia della particella 186 e sia dell'area pertinenziale BCNC sub. 1 della particella 185) risultano marginali rispetto al fabbricato, incidendo in misura minima sul valore complessivo.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

UNITÀ NEGOZIALE 1

Sub. 3: Abitazione

Vani principali		
- Piano terra e piano primo	ca. mq	333,25
Sub. 2: Servizi agricoli		
Vani principali		
- Piano terra	ca. mq	181,50
Vani accessori diretti		
- Cascina ca. mq 111,04 al 50%	ca. mq	55,52
Pertinenze di servizio: 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente		
Fienile e Servizi ca. mq 103,01	ca. mq	15,30

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7eceff3700e14d151e26925852f9c908

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

Sub. 1: BCNC (Corte) a servizio dei Subb. 2 e 3

Aree scoperte: 10% fino a al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti e 2% per la quota eccedente

Corte (particella 185, sub. 1) ca. mq 2.516	ca. mq	100,38

Sub. 4: Abitazione (non oggetto di pignoramento)

Vani principali

Piano terra e piano primo	ca. mq	77,45
Totale superficie commerciale intero bene	**ca. mq**	**763,40**
Arrotondata	**mq**	**763,00**
Totale superficie commerciale unità negoziale 1	**ca. mq**	**685,95**
Arrotondata	**mq**	**686,00**

UNITÀ NEGOZIALE 2

Particella 186: terreno

Aree scoperte

Corte (particella 186) ca. mq 1.285 al 2%	ca. mq	25,70
Totale superficie commerciale unità negoziale 2	**ca. mq**	**25,70**
Arrotondata	**mq**	**26,00**

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5 'Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare'.

* * *

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7acef370de14d15 e26925852f9c808

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

STIMA DEL BENE

La scrivente ha proceduto alla rideterminazione dei valori delle singole unità negoziali 1 e 2, mantenendo invariati i criteri estimativi già adottati (metodo comparativo, riferimenti OMI, Borsino Immobiliare, DPR 138/1998), conservando la coerenza con il valore unitario del costruito pari ad € 110,00 al mq. e utilizzando i dati di consistenza commerciale come riportati nel dettaglio al paragrafo "Consistenza commerciale".

In particolare, si è provveduto alla rideterminazione del valore commerciale della:

- **unità negoziale 1:** *"piena proprietà (1/1) su Porzione del fabbricato sito in Comune di Massa Lombarda (RA), via Manzone, costituita da un appartamento distribuito sui piani terra e primo, locali ad uso agricolo ai piani terra e primo, nonché servizi in corpo di fabbrica distaccato al piano terra, il tutto distinto al Catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 9 con la particella 185, sub. 3, categoria A/4, classe 2; particella 185, sub. 2, categoria D/10";*
- **unità negoziale 2:** *"piena proprietà (1/1) terreno sito ove sopra distinto al Catasto terreni del Comune di Massa Lombarda al foglio 9 con la particella 186, di 1285 mq, reddito dominicale Euro 15,60, reddito agrario Euro 11,28".*

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che la presente integrazione deve essere letta in continuità con l'elaborato peritale originario, di cui si confermano integralmente criteri e impostazione,

Determinazione del valore dell'Unità negoziale 1 (fabbricato)

Sup. Commerciale (subb. 1-2-3 e sub. 4)	mq	763,00

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7eceff370de14d151e26925352f9c898

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

Valore unitario	€/mq	110,00
VALORE DELL'INTERO BENE	€	83.930,00
(euro ottantatremilanovecentotrenta/00)		
La particella 185, sub. 4 corrisponde ad una unità immobiliare residenziale interclusa nell'intero fabbricato ma non oggetto di pignoramento.		
Sup. Commerciale (sub. 4)	mq	77,45
Valore unitario	€/mq	110,00
VALORE SUB. 4	€	8.519,50
Il valore commerciale dell'unità negoziale 1 è determinato dal valore dell'intero bene decurtato del valore dell'unità immobiliare (sub. 4) non pignorata.		
VALORE UNITÀ NEGOZIALE 1	€	75.410,50
Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione del fabbricato nonché alle particolari caratteristiche dell'unità immobiliare sub. 4, non oggetto di pignoramento ma interclusa e funzionalmente interferente con l'unità negoziale in esame, come evidenziato nell'allegato O in atti, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 30% al valore stimato, in considerazione della promiscuità funzionale e delle limitazioni all'utilizzo e alla commerciabilità del bene.		
VALORE COMMERCIALE UNITÀ NEGOZIALE 1		€ 52.787,35
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare: relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.		
VALORE A BASE D'ASTA UNITÀ NEGOZIALE 1..... € 44.869,25		

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7deeff370de14d15 e2625f52f52406408

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

ARROTONDATO A **€ 45.000,00**

(euro quarantacinquemila/00)

Determinazione del valore dell'Unità negoziale 2 (terreno)

Sup. Commerciale (part. 186)	mq	25,70
Valore unitario	€/mq	110,00
VALORE DELL'INTERO BENE	€	2.827,00

(euro duemilaottocentoventisette/00)

Relativamente alla particella 186, si rileva che il terreno non si configura come lotto autonomo, in quanto, come evidenziato dall'estratto di mappa catastale già in atti, si sviluppa perimetrando integralmente la particella 185 sulla quale insiste il fabbricato, assumendo di fatto funzione pertinenziale rispetto allo stesso. Inoltre, la forma irregolare e lo sviluppo "a corona" determinano una configurazione planimetrica che rende difficoltoso uno sfruttamento razionale del fondo, sia sotto il profilo agricolo sia sotto il profilo funzionale. Tali caratteristiche incidono negativamente anche sotto il profilo commerciale, riducendo sensibilmente la platea dei potenziali acquirenti e limitando l'interesse al bene prevalentemente al proprietario del fabbricato. Alla luce di quanto sopra, si ritiene congruo applicare un deprezzamento in misura prudenziale pari al 10% al valore stimato.

VALORE COMMERCIALE UNITÀ NEGOZIALE 2 € 2.544,30

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare: relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7deeff3700e1a015fe2693535299c808

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

VALORE A BASE D'ASTA UNITÀ NEGOZIALE 2..... € 2.162,65

ARROTONDATO A € 2.200,00

(euro duemiladuecento/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 07/04/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Pezzi Gessica

Firmato Da: PEZZI GESSICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7eceff370de14d15fe2e9255521c018

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