

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DR. LABANCA SAMUELE



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura esecutiva R.G.E. n. 102/2023**



**- RELAZIONE ANONIMA-**  
**DEL CTU ARCH. GIOVANNI GIARDINI**

Ravenna, il 13/05/2024



	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	<b>DR. LABANCA SAMUELE</b>	
	* * *	<u><b>N. 102/2023</b></u>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<u><b>R.G. ESEC.</b></u>
	Promosso da:	<u><b>Udienza 26/06/2024</b></u>
	.....	<u><b>Ore 11:20</b></u>
	(Avv. Guglielmino Salvatore)	
	contro	
	.....	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/11/2023	
	nominava lo scrivente Arch. GIARDINI GIOVANNI, 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

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 specificare 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, verificati 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, verificati, 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

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 eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile 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

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.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, 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 alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

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

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di



mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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 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 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:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE



ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- 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 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.**

\* \* \*

#### **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 dallo scrivente CTU in data 13/03/2024.

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con **atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 15 settembre 2023 Reg. Gen. XXXXX, Reg. Part. XXXXX**, è stata pignorata la quota di 1/1 di proprietà del seguente bene immobile,

A favore di:

.....

Contro:

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

....., per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

sui seguenti beni immobili:

**Unità negoziale 1)**

*Casa di civile abitazione in Massa Lombarda via Canalazzo nr. 71 con*



*annessa area coperta e scoperta con i seguenti identificativi:*

*NCEU del Comune di Massa Lombarda*

- *Foglio 9, particella 7, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 7, R.C.*

*euro 361,52*

*NCT del Comune di Massa Lombarda*

- *Foglio 9, particella 7, Ente Urbano di mq 190.*

**Unità negoziale 2)**

*Piccola striscia di terreno posta in Comune di Conselice e distinta al*

*Catasto terreni di detto Comune con i seguenti identificativi:*

*NCT del Comune di Conselice*

- *Foglio 65, particella 191, Seminativo arboreo, Ha 0.02.50, R.D.*

*Euro 2,50, R.A. Euro 2,07.*

\* \* \*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano intestati a:

.....

Diritto di proprietà per 1/2;

.....

Diritto di proprietà per 1/2;

e di seguito identificati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA),**

**Foglio 9**

**Particella 7, via Canalazzo n. 69/A, piano T-1, categoria A/4, classe**

**3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52, superficie totale 141 mq,**

**totale escluse aree scoperte 130 mq. (allegato B)**



- Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (RA),

Foglio 9

**Particella 7**, Ente Urbano di superficie 190 mq. (*allegato C*)

- Catasto Terreni del Comune di Conselice (RA),

Foglio 65

**Particella 191**, Seminativo di classe 1, superficie 250 mq, reddito dominicale Euro 2,50, reddito agrario Euro 2,07. (*allegato D*)

\* \* \*

### **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 15 settembre 2023 Reg. Gen. XXXXX, Reg. Part. XXXXX.

Si precisa che la casa di civile abitazione sita nel Comune di Massa Lombarda (RA), via Canalazzo è identificata con il numero civico 69/A al Catasto Fabbricati di detto Comune, mentre, durante il sopralluogo si è potuto verificare che l'accesso all'immobile avviene dal numero civico nr. 71, così come individuato dal Comune di Massa Lombarda.

\* \* \*

### **OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste nella piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale e della relativa area di sedime, sito nel Comune di Massa Lombarda, via Canalazzo nr. 71, oltre ad attiguo lotto di terreno sito nel Comune di Conselice, via



Canalazzo snc, attualmente utilizzato come cortile di pertinenza a servizio del fabbricato, si ritiene opportuno proporre la vendita come lotto unico.

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di casa di civile abitazione in lotto indipendente a due piani fuori terra, con annessa area cortiliva, oltre a lotto di terreno facente parte integrante della corte pertinenziale, entrambi i cespiti di proprietà esclusiva sono ubicati in ambito rurale, in agglomerato urbano in località Zeppa Inferiore; il fabbricato abitazione ricade nel territorio del Comune di Massa Lombarda, sito in via Canalazzo nr. 71, il lotto di terreno è ricompreso nel territorio del Comune di Conselice, interposto tra i due lotti si rileva una striscia di terreno di pertinenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ove insiste un canale di scolo consortile.

Il corpo di fabbrica a destinazione abitativa al piano terra è costituito da un ingresso centrale tra il locale cucina - tinello ed il vano adibito a zona a giorno - pranzo; nello spazio individuato nel sottoscala è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Dal vano scala si raggiunge la zona notte posta al piano primo, dal disimpegno a corridoio si accede a n. 3 camere da letto ed un locale a servizio igienico; sopra il vano scala si rileva un piccolo spazio adibito a ripostiglio.

Adiacente al fabbricato principale sul lato corto si rileva un corpo di fabbrica minore destinato ad uso servizio quali cantina, lavanderia e sgombero, con accesso dal cortile di pertinenza.

\* \* \*



**CONFINI**

*Unità negoziale 1):* In confine con fgl. 9 particella 51 ragioni  
 ..... , fgl. 9 particella 52 ragioni ..... , fgl. 65  
 particella 191 ragioni ..... , via Canalazzo, canale consortile,  
 salvo altri.

*Unità negoziale 2):* In confine con fgl. 65 particella 31 ragioni  
 ..... , fgl. 65 particella 192 ragioni ..... , fgl. 9  
 particella 7 ragioni ..... , via Canalazzo strada provinciale,  
 canale consortile, salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

I beni risultano intestati a ..... , per il diritto di proprietà  
 di 1/2 e ..... , per il diritto di proprietà di 1/2.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

La certificazione notarile, redatta dal Dott. .... , Notaio in  
 ..... , in data 10/10/2023 e depositata agli atti, certifica quanto  
 segue:

L'immobile in Massa Lombarda (RA), **Foglio 9, Particella 7** e l'Ente  
 Urbano **Foglio 9, Particella 7**, erano pervenuti:

- agli esecutati ..... nato il ..... in  
 ..... , C.F. .... , ..... nata il  
 ..... in ..... , C.F. ....

ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione

Legale in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio



..... da ....., in data 29/07/2005 rep. n.

XXXXX/XXXXX e trascritto il 27/08/2005 ai n.ri XXXXX/XXXXX

da potere di ..... nata il ..... a

....., C. F. ....., ..... nato il

..... in ....., C.F. ....;

- ai signori ..... nata il ..... a

....., C.F. ....., ..... nato il

..... in ....., C.F. ....

ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione

Legale in virtù di atto tra vivi – compravendita derivante da scrittura

privata con sottoscrizione autenticata da ..... da

....., in data 05/04/2002 rep. n. XXXXXX e trascritto il

09/04/2002 ai n.ri XXXX/XXXX da potere di ..... nata

il ..... a ....., C.F. ....,

..... nata il ..... a ....., C.F.

.....;

Il terreno in Conselice (RA) **Foglio 65, Particella 191**, era pervenuto:

- agli esecutati ..... nato il ..... in

....., C.F. ....., ..... nata il

..... in ....., C.F. ....

ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione

Legale in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio

..... da ....., in data 29/07/2005 rep. n.

XXXXX/XXXXX e trascritto il 27/08/2005 ai n.ri XXXXX/XXXXX

da potere di ..... nata il ..... a



....., C. F. .... nato il

..... in ....., C.F. ....;

• ai signori ..... nata il ..... a

....., C.F. .... nato il

..... in ....., C.F. ....

ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione

Legale in virtù di atto tra vivi – compravendita derivante da scrittura

privata con sottoscrizione autenticata da ..... da

....., in data 05/04/2002 rep. n. XXXXXX e trascritto il

09/04/2002 ai n.ri XXXX/XXXX da potere di ..... nata

il ..... a ....., C.F. ....,

..... nata il ..... a ....., C.F.

.....

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Dott. ....,

Notaio in ....., in data 04/10/2023, nel ventennio in esame

l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità

pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. XXXXX/XXXX del 27/08/2005 nascente da ipoteca

volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO concesso con atto ai rogiti di ..... da

..... in data 29/07/2005 rep. n. XXXXX/XXXX a favore

di ..... sede ....., C.F. ....

contro ..... nato il ..... in .....,



C.F. ...., ..... nata il ..... in

....., C.F. ....

Importo capitale euro 145.000,00, importo totale euro 362.500,00 e durata 30 anni.

Gravante su: il terreno in Conselice (RA) **Foglio 65 Particella 191** e l'immobile in Massa Lombarda (RA) **Foglio 9 Particella 7**;

- Iscrizione nn. XXXXX/XXXX del 08/08/2019, nascente da ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Ravenna con sede di Ravenna (RA) in data 07/09/2015 rep. n. XXXX

a favore di....., C.F. .... contro

..... nato il ..... in ....., C.F.

....., ..... nata il ..... in

....., C.F. ....

Importo capitale euro 27.135,83, importo totale euro 28.726,83.

Gravante su: l'immobile in Massa Lombarda (RA) **Foglio 9 Particella 7**;

- Trascrizione nn. XXXXX/XXXXX del 15/09/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da Ufficiali Giudiziari di Ravenna con sede di Ravenna (RA)

in data 06/09/2023 rep. n. XXXX/2023 a favore di .....

sede ....., C.F. .... contro .....

nato il ..... in ....., C.F. ....,

..... nata il ..... in ....., C.F.

.....



Gravante su: il terreno in Conselice (RA) **Foglio 65 Particella 191** e

l'immobile in Massa Lombarda (RA) **Foglio 9 Particella 7**.

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 14/03/2024, non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile.

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In capo al debitore ..... risulta il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dei beni oggetto di pignoramento e come risulta nel certificato anagrafico di stato civile del Comune di Massa Lombarda (RA) in data 05/02/2024 (*allegato E*) risulta coniugato con ..... a ..... il .....

In capo alla debitrice ..... risulta il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dei beni oggetto di pignoramento e come risulta nel certificato anagrafico di stato civile del Comune di Massa Lombarda (RA) in data 05/02/2024 (*allegato F*) risulta coniugata con ..... a ..... il .....

Come riportato anche al paragrafo 'PROVENIENZA DEL BENE', dall'atto di compravendita redatto dal Dott. ...., Notaio in ....., in data 29/07/2005 Rep. n. XXXXX/XXXXX (*allegato G*) gli esecutati risultano tra loro coniugati in regime di comunione dei beni.

Si segnala che nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio (*allegato H*), non sono presenti annotazioni in merito alla comunione/separazione dei beni per effetto del matrimonio.

\* \* \*



**REGIME FISCALE**

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

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo, i cespiti pignorati risultavano occupati dagli esecutati ..... e ..... oltre a ..... loro figlia minorenni, come riportato nel verbale di primo accesso effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario (*allegato I*).

Il certificato di residenza a nome ..... (*allegato J*) e il certificato di residenza a nome ..... (*allegato K*), entrambi rilasciati dal Comune di Massa Lombarda in data 05/02/2024, confermano l'indirizzo di residenza degli esecutati presso l'immobile oggetto di procedura, via Canalazzo nr. 71 Comune di Massa Lombarda (RA).

\* \* \*

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Presso gli archivi del Comune di Massa Lombarda sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. **Pratica Edilizia n. XX/XX Prot. n. XXXXX del 14/09/1966** per l'ampliamento di casa di civile abitazione, rilasciato con Nulla Osta del 05/10/1966. (*allegato L*)
2. **Pratica di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. XXX/XXXX/CXX/MA Prot. n. XXXX del 18/04/1986** aventi per oggetto la regolarizzazione di n.2 servizi a ricovero attrezzi, servizio igienico, oltre ad opere interne all'abitazione (*il titolo edilizio non*



*risulta essere rilasciato, la pratica è incompleta ed archiviata agli atti). (allegato M)*

**3. Pratica di richiesta di Concessione Edilizia per ristrutturazione n. XX/XXXX/AUT/MA del 29/04/1992 Prot. n. XXXX (titolo edilizio non rilasciato, la pratica contiene la rinuncia a firma della proprietà). (allegato N)**

\* \* \*

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Per l'unità negoziale 1) casa di civile abitazione in Massa Lombarda via Canalazzo nr. 71 con annessa area coperta e scoperta e identificata al NCEU del Comune di Massa Lombarda al **foglio 9, particella 7**, non risulta necessario il certificato di destinazione urbanistica.

Per l'unità negoziale 2) lotto di terreno posto in Comune di Conselice e distinta al Catasto terreni di detto Comune al **foglio 65, particella 191**, si rimanda a quanto espresso nel **Certificato di Destinazione Urbanistica – n. XX/XXXX/ CDU** (allegato O), rilasciato dal Comune di Conselice, a seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente, di cui si riporta uno stralcio:

***si certifica***

*che il terreno sito nel Comune di Conselice individuato nella richiesta al N.C.T. Foglio 65 Mappale 191;*

***risulta classificato***

- *nel PSC l'area in oggetto ricade all'interno:*
  - *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART. 5.10;*
  - *Nuclei residenziali in ambito rurale - ART.5.10;*
- *nel RUE l'area in oggetto ricade in territorio:*



- *Nuclei residenziali in ambito rurale - ART.4.6.5;*

- *nella CUT l'area in oggetto ricade all'interno:*

- *Mapa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07;*

- *Mapa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;*

- *Fascia di rispetto stradale- Scheda II01;*

- *Paleodossi di modesta rilevanza - Scheda AP08;*

- *Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) - Scheda VS12;*

- *Area a basso rischio archeologico - Scheda SCT10.*

*Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fideiussoria.*

*La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall' applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.).*

\* \* \*



## DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

L'unità negoziale 1) identificata al NCEU del Comune di Massa Lombarda al **foglio 9, particella 7** e l'unità negoziale 2) distinta al Catasto terreni del Comune di Conselice NCT del Comune di Conselice al **foglio 65, particella 191**, sono entrambe ricomprese negli strumenti urbanistici vigenti nell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, come di seguito elencato:

- Strumento CUT:

▪ Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO

- Paleodossi di modesta rilevanza (*Scheda AP08*);

▪ Gruppo: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

- Sede stradale e relativa fascia di rispetto (*Scheda II01*);

▪ Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE

- Area a medio rischio archeologico (*Scheda SCT10*);

▪ Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA

- Reticolo principale – alluvioni poco frequenti (P2) (*Scheda VS07*);

- Reticolo principale – alluvioni poco frequenti (P2) (*Scheda VS08*);

- Aree soggette a rischio sismico: III livello (*Scheda VS12*);

- Strumento PSC:

▪ Gruppo: AMBITI NORMATIVI

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (*art. 5.10*)

▪ Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI

- Nuclei residenziali (*art. 5.10*)



- Strumento RUE:

▪ Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI

○ Nuclei residenziali (*art. 4.6.5*)

In relazione alla regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, per i cui dettagli si rimanda al relativo paragrafo, lo scrivente rileva che **non risulta** essere depositato agli atti amministrativi degli archivi edilizi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, **alcun certificato di abitabilità o agibilità**.

\* \* \*

**VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Sul cespite pignorato, attualmente non risultano gravare contratti di locazione.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Il bene oggetto di procedura consta in casa di civile abitazione in lotto indipendente a due piani fuori terra, con annessa area cortiliva, oltre a lotto di terreno facente parte integrante della corte pertinenziale, entrambi i cespiti di proprietà esclusiva, ubicati in ambito rurale, in agglomerato urbano in località Zeppa Inferiore.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona isolata in area prevalentemente agricola sulla strada provinciale n. 50, posto ad una distanza di km 6 dal centro urbano di Massa Lombarda a sud ed a km 5 dall'abitato di Conselice a nord; dotato di servizi commerciali a distanza di 4 km circa.

L'abitazione è raggiungibile dalla strada principale attraverso un accesso



carrabile, l'area cortiliva di proprietà è completamente recintata.

L'edificio è disposto su due piani fuori terra; il corpo di fabbrica a destinazione abitativa al piano terra è costituito da un ingresso centrale tra il locale cucina tinello ed il vano adibito a zona a giorno pranzo; nello spazio individuato nel sottoscala è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Dal vano scala si raggiunge la zona notte posta al piano primo, dal disimpegno a corridoio si accede a n. 3 camere da letto ed un locale a servizio igienico; sopra il vano scala si rileva un piccolo spazio adibito a ripostiglio.

In aderenza al fabbricato principale sul lato corto si rileva un corpo di fabbrica minore destinato ad uso servizio quali cantina, lavanderia e sgombero, con accesso dal cortile di pertinenza.

I serramenti esterni dell'abitazione sono realizzati al piano terra e primo con telaio in legno di colore tinto bianco con vetro singolo, oltre ad altro serramento verso il lato esterno con telaio in alluminio, vetro singolo e zanzariera; al piano terra sono presenti inferriate metalliche alle finestre, gli oscuramenti ove presenti sono costituiti da tende del tipo alla veneziana. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di colore noce, il portoncino di ingresso è del tipo con serratura di sicurezza rifinito con pannello di tamponamento in legno dotato di sopraluce e porzione laterale nell'anta fissa in vetro.

I pavimenti interni in tutti gli ambienti sono costituiti da piastrelle di gres, i battiscopa sono coordinati e dello stesso materiale del pavimento.

Nel locale cucina e nei locali servizio igienico è presente il rivestimento alle pareti, ad altezze diverse; i bagni sono dotati di lavandino, box doccia,



sanitari e rubinetterie funzionanti.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia non a norma vigente, l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia tradizionale a gas del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, situata nel locale cucina; la fornitura del gas metano è costituita da bombole esterne ubicate in apposito vano posto nel fianco del fabbricato. Il sistema di diffusione è costituito da radiatori in ghisa.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiato in muratura di laterizio, i solai del piano primo e della copertura sono con struttura con travi in cemento armato vibrocompresso prefabbricati ed impalcato con elementi di laterizio.

La copertura è a falde con manto di copertura in tegole marsigliesi con lattonerie in lamiera. L'intero fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

Il bene oggetto di procedura risulta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, attualmente abitato.

Le aree esterne di pertinenza risultano essere in normale stato di manutenzione e di conservazione.

\* \* \*

### **VINCOLI CONDOMINIALI**

### **ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Sui beni oggetto di pignoramento, come riportato nell'atto di compravendita del 29/07/2005 numero di repertorio XXXXX/XXXXX redatto dal Dr.



..... Notaio in ..... e trascritto il 27/08/2005 Rp.

XXXXX Rg. XXXXX a Ravenna (*allegato G*), si evince che:

*“[...] La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritti in cui l’immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere. [...]”*

Dall’analisi della nota di trascrizione del 09/04/2002 Rp. XXXX Rg. XXXX, riguardante l’atto di compravendita redatto dal Notaio .....

Rep. XXXXXX del 05/04/2002 (*allegato P*), relativo al fabbricato sito nel Comune di Massa Lombarda identificato al NCEU di detto Comune al foglio 9, particella 7 e alla relativa area di pertinenza identificata al NCT del medesimo Comune al foglio 9, particella 7, si evince che:

*“[...] l’immobile in oggetto è stato alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti. [...]”*

Dall’analisi della nota di trascrizione del 11/03/2003 Rp. XXXX Rg. XXXX, riguardante l’atto di compravendita redatto dal Notaio .....

Rep. XXXXXX/XXXXX del 12/02/2003 (*allegato Q*), relativo al lotto di terreno sito nel Comune di Conselice identificato al NCT di detto Comune al foglio 35, particella 191, si evince che:

*“[...] l’immobile è stato alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali,*



*unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti. ha dichiarato la parte venditrice che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti [...].*

In riferimento ad eventuali altri vincoli, divieti e/o prescrizioni normative comunque vigenti, che gravano sui beni oggetto della presente procedura, a seguito dell'attenta analisi documentale estratta in copia dagli archivi degli enti interessati, lo scrivente riscontra l'esistenza del seguente vincolo:

*cfr - "divieto di edificabilità" disposto dall'Art. 133, lettera a), del R.D. 8 maggio 1904 n. 368 per le opere poste ad una distanza inferiore a metri 4 (quattro) dal percorso del Canale di Scolo Consorziato "Canalazzo"; tale divieto ha carattere assoluto e non è suscettibile di deroga.*

**Tale vincolo non risulta esplicitamente trascritto in alcun atto.**

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

\* \* \*

#### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattandosi di fabbricato isolato su lotto di proprietà, non sono previste spese condominiali, spese di gestione o di manutenzione.

\* \* \*

#### **OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,**

#### **EDILIZIA E CATASTALE**



All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano importanti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (*allegato U*) e rispetto agli atti depositati presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune.

### **Unità negoziale n. 1**

Nello specifico si rileva che l'esistenza del vincolo come sopracitato quale:

*cfr - "divieto di edificabilità" disposto dall'Art. 133, lettera a), del R.D. 8*

*maggio 1904 n. 368 per le opere poste ad una distanza inferiore a metri 4*

*(quattro) dal percorso del Canale di Scolo Consorziale "Canalazzo"; tale*

*divieto ha carattere assoluto e non è suscettibile di deroga;* comporta la

difformità di gran parte del fabbricato oggetto della procedura, realizzato in

assenza di titolo edilizio abilitativo e in netto contrasto con le norme vigenti,

con l'esclusione della porzione edificata ante 1960, considerata come

"legittima" (vedi L.R. 15/2013), come meglio individuato nell'allegata

planimetria delle difformità. (*allegato R*)

Tale vincolo non risulta esplicitamente trascritto in alcun atto notarile, si

evince la presenza della norma contenuta nella documentazione agli atti a

firma dell'Ufficio del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, in

particolare nella risposta con nota in data 05/09/1992 Prot. n. XXXX pratica

di Condono n. XXX, a richiesta di parere ex Art. 32 della Legge n. XX/XX

con Prot. XXX del 07/07/1995. (*allegato S*)

Lo scrivente ritiene doveroso sottolineare che il divieto di edificabilità

sopracitato ha comportato l'annullamento e/o l'incompletezza delle richieste

di trasformazione edilizia di cui alle istanze inoltrate al Comune di Massa

Lombarda, elencate nel paragrafo "Indagine Amministrativa".



Si precisa inoltre che lo “stato legittimo” del fabbricato (ai sensi dell’art. 10 bis della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i.) risulta confermato limitatamente alla porzione di edificato di primo impianto, esistente prima dell’anno 1960, corrispondente all’entrata in vigore del “Regolamento Edilizio” del Comune di Massa Lombarda, che prevedeva il rilascio del titolo edilizio previa emissione di regolare Nulla Osta da parte del Consorzio di Bonifica.

Nello specifico la porzione di fabbricato realizzato in epoca precedente all’anno 1960 risulta essere quella riportata e visibile nelle carte di rilievo fotografico aereo dell’Istituto Geografico Militare dell’anno 1954, e così come riportato nell’allegata planimetria delle difformità. (*allegato R*)

La porzione di fabbricato considerata come “legittima” viene definita così come individuata nel grafico architettonico “Stato Esistente” allegato alla Pratica Edilizia n. XX/XX Prot. n. XXXXX del 14/09/1966 per l’ampliamento di casa di civile abitazione, recante il timbro di approvazione del Comune di Massa Lombarda a firma del Sindaco con data 5 ottobre 1966. (*allegato T*)

### **Unità negoziale n. 2**

Per quanto riguarda l’unità negoziale n. 2, quale il terreno edificabile ricadente nel Comune di Conselice, lo scrivente ritiene necessario sottolineare che la stima del valore commerciale da definire è fortemente condizionata dal sopracitato divieto di edificabilità ad una distanza inferiore ai 4 metri dal canale consortile tale da rendere praticamente impossibile realizzare alcun fabbricato edilizio se non con elementi del tipo “amovibile” quali manufatti con caratteristiche “in precario” o che non siano ricomprese



nel calcolo delle superfici utili a fini abitativi; potranno essere realizzati quindi pergolati e/o ricoveri attrezzi amovibili.

L'imposizione del divieto di edificabilità permette l'utilizzo dell'area di terreno solamente come pertinenza cortilizia del fabbricato esistente; si rileva in conseguenza che il valore commerciale dell'area scoperta viene inserita nel conteggio delle superfici applicando la percentuale di incidenza al pari dell'area cortilizia del fabbricato dell'unità negoziale n. 1.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità negoziale n.1, quale il fabbricato abitazione, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo e limitatamente alla porzione di fabbricato considerato come "Legittimo" ai sensi della L.R. n. 15/2013, è la seguente:

Locali al piano terra	ca. mq	33,48
Locali al piano primo	ca. mq	33,48
Area cortilizia di pertinenza ca. mq 174,00 al 10%	ca. mq	17,40
<b>Totale superficie commerciale Unità 1</b>	<b>ca. mq</b>	<b>84,36</b>

La superficie commerciale dell'unità negoziale n. 2, quale il lotto edificabile in aderenza, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Area cortilizia di pertinenza ca. mq 180,00 al 10%	ca. mq	18,00
<b>Totale superficie commerciale Unità 2</b>	<b>ca. mq</b>	<b>18,00</b>
<b><u>Totale superficie commerciale</u></b>	<b><u>ca. mq</u></b>	<b><u>102,36</u></b>

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'.

\* \* \*

### STIMA DEL BENE

Come già descritto nel paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi di piena proprietà di casa di civile abitazione in Massa Lombarda via Canalazzo nr. 71 con annessa area coperta e scoperta e identificata al NCEU del Comune di Massa Lombarda al **foglio 9, particella 7**, oltre a lotto di terreno posto in Comune di Conselice e distinta al Catasto terreni di detto Comune al **foglio 65, particella 191**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura e ragguagliato, applicando il Metodo di Confronto del Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e IVS) che compara dati di immobili recentemente compravenduti, aventi medesime caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente corretti con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto della Tabella dell'O.M.I. (Anno 2023, semestre 2, Comune Massa Lombarda, zona extraurbana zone rurali e frazioni minori nord), del Borsino Immobiliare oltre 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 il prezzo pari ad € 680,00 al mq.

VALORE DELL'INTERO BENE ..... € 69.605,00

(euro sessantanovemilaseicentocinque/00)

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

- relativamente allo stato d'uso e di manutenzione nonché alle particolari caratteristiche intrinseche dell'immobile, considerando l'epoca di costruzione, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato;

- relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato nel paragrafo 'Opere Diformi e Regolarizzazione Urbanistica, Edilizia e Catastale', si ritiene opportuno applicare al valore stimato un deprezzamento forfettario par ad € 5.500,00 riferito ai costi per la messa in pristino dello stato legittimo dei luoghi mediante demolizione delle superfetazioni edilizie abusive.

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE .....€ 50.183,00

(euro cinquantamilacentottantatré/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 .....€ 42.656,00

**ARROTONDATO A** ..... **€ 42.000,00**



(euro quarantaduemila/00)

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, 14/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giovanni Giardini

**Allegati:**

A. Documentazione fotografica

B. Visura storica Catasto Fabbricati Fgl 9 – part. 7

C. Visura storica Catasto Terreni Fgl 9 - part. 7 con estratto di mappa

D. Visura storica Catasto Fabbricati Fgl 65- part. 191 e estratto di mappa

E. Certificato anagrafico di stato civile .....

F. Certificato anagrafico di stato civile .....

G. Atto di compravendita

H. Estratto atti di matrimonio

I. Verbale primo accesso congiunto

J. Certificato di residenza .....

K. Certificato di residenza .....

L. Autorizzazione edilizia per ampliamento del 1966



M. Sanatoria di opere edilizie del 1986

N. Pratica edilizia di ristrutturazione del 1992

O. Certificato di Destinazione Urbanistica

P. Nota trascrizione atto di compravendita F65 – part 191

Q. Nota trascrizione atto di compravendita F9 – part 7

R. Planimetria difformità edilizie

S. Dich di inedificabilità del Consorzio di Bonifica

T. Elaborato grafico pratica di ampliamento del 1966

U. Planimetria catastale Fgl. 9 – part. 7

