

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. GILOTTA PAOLO**

* * *

N. 141/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 05/07/2023

XXXXXXXXXXXX

Ore: 10,20

contro

XXXXXXXXXXXX

* * *

Con comunicazione in data 24 gennaio 2023, lo scrivente Geom.
Christian Gorini con studio in Lavezzola (RA) Piazza Tiziano n° 7, è stato
nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima del bene
pignorato.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in
data 01 febbraio 2023, lo scrivente redige la presente relazione di stima
sulla base del quesito assegnatogli.

* * *

LOTTO UNICO

* * *

**Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione con annessi
garage e corte esclusiva, in Milano Marittima (RA) viale Giuseppe**

Verdi n° 35.

* * *

RISPOSTA AL QUESITO

	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,</i>	
	<i><u>proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui</u></i>	
	<i><u>all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando</u></i>	
	<i>immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve</i>	
	<i>precisare:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile</i>	
	<i>sostitutiva.</i>	
	<i><u>Nel primo caso</u> (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in</i>	
	<i>referimento a ciascuno degli immobili pignorati:</i>	
	<i>• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni</i>	
	<i>a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun</i>	
	<i>soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il</i>	
	<i>periodo considerato;</i>	
	<i>• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di</i>	
	<i>acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno</i>	
	<i>venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun</i>	
	<i>soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il</i>	
	<i>periodo considerato.</i>	
	<i><u>Nel secondo caso</u> (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in</i>	
	<i>referimento a ciascuno degli immobili pignorati:</i>	
	<i>• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia</i>	
	<i>stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del</i>	

pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La certificazione delle iscrizioni si estende fino al 01/09/1998, periodo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 21/10/2022 all'art. 15969, ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risultava proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni si estende fino al 01/09/1998, risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 21/10/2022 all'art. 15969, ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risultava proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e

	l'estratto catastale storico: quest'ultimo riguarda il periodo sino alla data	
	dell'atto di acquisto derivativo antecedente di oltre venti anni la	
	trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 21/10/2022 all'art.	
	15969 (estratto di mappa e visure catastali aggiornati in allegato 1).	
	<i>In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il</i>	
	<i>certificato di stato civile dell'esecutato.</i>	
	<i>In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel</i>	
	<i>modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal</i>	
	<i>certificato.</i>	
	<i>Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e</i>	
	<i>fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il</i>	
	<i>certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con</i>	
	<i>indicazione delle annotazioni a margine.</i>	
	<i>Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di</i>	
	<i>comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario,</i>	
	<i>l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”</i>	
	Il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dell'atto di	
	matrimonio, rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Forlì:	
	l'esecutata ha contratto matrimonio il 11/05/1974 a Forlì (FC), in regime	
	di separazione dei beni.	
	Si è comunque proceduto all'immediata acquisizione dei certificati di	
	stato civile e, nel modulo di controllo della documentazione, sarà	
	precisato lo stato civile dell'esecutata come risultante dagli stessi	
	(estratti in allegato 2).	
	<i>Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:</i>	

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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 21/10/2022 all'art. 15969 è stata pignorata la piena proprietà del seguente bene immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Cervia, al Foglio 17:

- mapp. 866 sub 4 - in sito corrisponde ad un edificio abitativo e servizi indipendente, sviluppato su due piani fuori terra a cui si accede dal viale Giuseppe Verdi n° 35, comprensivo dell'annessa area cortiliva esclusiva;

- mapp. 866 sub 5 - in sito corrisponde ad un'autorimessa al piano terra, inglobata nell'edificio abitativo,

il tutto come raffigurato nelle allegate planimetrie catastali (in allegato 3).

Confina in un sol corpo a nord con il mapp. 700 ragioni xxxxxxxxx, a est con la via Giuseppe Verdi, a sud con il mapp. 1200 ragioni xxxxxxxxx, ad ovest con il mapp. 147 ragioni xxxxxxxxx, salvi altri.

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

L'esecuzione coinvolge un bene non divisibile di cui si ritiene

opportuna la vendita in un unico lotto.

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

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

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

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

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

L'immobile è collocato in viale Verdi n° 35 a Milano Marittima, nota

località turistico/balneare nel comune di Cervia; trattasi di fabbricato di

civile abitazione sviluppato su due livelli fuori terra con annessi garage,

servizi e corte esclusiva, il tutto immerso nella pineta del centro città ed

a circa 600 metri dal lungomare.

Al piano terra è costituito da un portico di circa 6,99 mq, un soggiorno di

circa 110,53 mq con un antibagno di circa 1,38 mq ed un servizio

igienico di circa 2,53 mq, un disimpegno di circa 4,16 mq, una

lavanderia di circa 8,23 mq, una cucina di circa 21,38 mq con portico di

circa 16,82 mq, un corridoio di circa 6,58 mq, una camera da letto di

circa 11,34 mq, una cantina di circa 6,27 mq, un servizio igienico di circa

5,00 mq, un'autorimessa di circa 22,50 mq, un vano tecnico di circa 3,86

mq ed un locale caldaia di circa 3,20 mq.

Al piano primo è costituito da un terrazzo di circa 25,55 mq, una camera

da letto doppia di circa 23,08 mq con antibagno di circa 4,10 mq e

servizio igienico di circa 4,54 mq, una camera da letto doppia di circa

14,97 mq con servizio igienico di circa 6,06 mq, una camera da letto

singola di circa 12,49 mq, un disimpegno di circa 6,80 mq, un corridoio

di circa 10,88 mq, una camera guardaroba di circa 11,85 mq, una

	camera da letto doppia di circa 13,21 mq con antibagno di circa 1,98 mq	
	e servizio igienico di circa 5,10 mq, un terrazzo di circa 14,72 mq, una	
	camera da letto doppia di circa 16,80 mq con servizio igienico di circa	
	5,48 mq, una camera da letto doppia di circa 17,80 mq con antibagno di	
	circa 1,24 mq e servizio igienico di circa 5,96 mq.	
	La superficie calpestabile dell'edificio comprensiva di portici e terrazzi è	
	di circa 433,38 mq SE&O.	
	L'epoca di costruzione dell'edificio originario risale al 1949, è stato	
	demolito e ricostruito nel 1989 ed ampliato nel 2005. La tipologia	
	costruttiva è la tipica a telaio in c.l.s. armato gettato in opera, con	
	tamponamenti in muratura e rivestita esternamente in mattoni di	
	laterizio a vista, tetto a padiglione con manto di copertura in coppi di	
	laterizio e lattonerie in rame, cornicioni in c.a. a vista, infissi a doppio	
	vetro in PVC con scuroni in legno. L'area cortiliva esclusiva scoperta di	
	circa 1.223 mq SE&O risulta in parte a verde, con piantumazioni di varie	
	essenze arboree e siepi, ed in parte pavimentata per il transito pedonale	
	- carrabile e di sosta dei veicoli.	
	Il grado di finitura dei locali, dell'impiantistica ed in generale sono ottimi.	
	Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà	
	provvedere, a propria cura e spese, attraverso ditte specializzate, ad	
	alcuni interventi di verifica/manutentivi quanto meno volti:	
	○ alla eventuale verifica/pulizia del manto di copertura e delle opere di	
	lattoneria;	
	○ alla eventuale manutenzione di alcuni scuroni in legno;	

	o alla eventuale pulizia delle superfici murarie esterne in mattoni di laterizio a vista;	
	o alla eventuale verifica/manutenzione dell'impiantistica;	
	o alla eventuale manutenzione/cura del verde;	
	o salvi altri.	
	Dello stato d'uso e manutenzione se ne è già tenuto conto nel rapporto di valutazione.	
	Grado di finitura dei locali:	
	o Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate, alcune decorate "a righe". Rivestimenti ceramici/cotto/lapidei nei servizi igienici, antibagni, cucina;	
	o Soffitti: intonacati e tinteggiati;	
	o Pavimenti: cotto di Vietri, ad eccezione dell'autorimessa, della cantina e dei locali tecnici. Terrazzi in cotto;	
	o Serramenti esterni, finestre, portefinestre: infissi in PVC con doppio vetro in generale. I sistemi oscuranti sono costituiti prevalentemente da scuroni in legno. Alcune aperture sono dotate di inferriate/serrande;	
	o Porte interne: legno;	
	o Servizi igienici: dotati di doccia e sanitari;	
	o Impianto elettrico: sottotraccia, conformità da verificare, dotazione normale;	
	o Impianto di riscaldamento: a pavimento, con caldaia a gas-metano di rete, conformità da verificare;	

	○ Impianto di raffrescamento: presente nel soggiorno e nella	
	cucina;	
	○ Impianto depurazione acqua: presente;	
	○ Impianto di irrigazione: presente con pozzo, dalle informazioni	
	assunte inutilizzabile causa cuneo salino;	
	○ Illuminazione esterna: presente;	
	○ Recinzioni: fronte strada con muretto in mattoni di laterizio a	
	vista e soprastante barriera metallica, restanti in rete metallica su	
	muretto;	
	○ Posti auto scoperti: pavimentati e coperti con teli per	
	ombreggiamento in PVC rimovibili;	
	○ Passi carrai, pedonali: cancelli in ferro micaceo, automatizzati;	
	○ Rete fognaria: da verificare linea, punto di recapito e conformità;	
	○ Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.	
	In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10	
	D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante	
	anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che il bene	
	pignorato rientra nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutata	
	persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta	
	ipotecaria ed imposta catastale.	
	Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle	
	agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di	
	registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta	
	catastale, comunque con un minimo di € 1.000.	
	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;

La data di inizio delle costruzioni risale al 04/05/1949 (in allegato 4).

Non è stato possibile reperire la dichiarazione sostitutiva di atto notorio

riguardante l'epoca dell'abuso, ma nella concessione edilizia in sanatoria

n. 354 del 14/01/1991 è riportata la dichiarazione che gli abusi sono

stati commessi nell'anno 1976.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni

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

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

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

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in allegato 5), richiesti il

16/02/2023 al SUE del Comune di Cervia, è emersa la seguente storia

urbanistica:

	○ all'origine, l'edificio residenziale è stato costruito in forza di Decreto	
	del Sindaco del comune di Cervia in data 28/04/1949 e dichiarato	
	abitabile in data 03/09/1955;	
	○ ampliato con licenza n. 366 del 25/09/1974, pratica n. 589,	
	dichiarato abitabile in data 15/07/1978;	
	○ condonato con concessione edilizia in sanatoria n. 354 del	
	14/01/1991 (domanda presentata in data 28/03/1987);	
	○ demolito con concessione n. 169/677 del 03/08/1988;	
	○ ricostruito con concessione n. 170/678 del 03/08/1988 a cui seguono	
	autorizzazione di variante per opere in corso prot. n. 29930 del	
	23/02/1989, variante essenziale con concessione n. 231/921 del	
	29/11/1989 ed autorizzazione di abitabilità n. 921/1989 del	
	28/06/1991 rilasciata a seguito di sopralluogo dei funzionari	
	incaricati;	
	○ conclude ampliamento con permesso di costruire n. 1117 del	
	29/10/2004, a cui seguono D.I.A. per variazioni minori in corso	
	d'opera prot. n. 61519 del 22/12/2005 e certificato di conformità	
	edilizia e agibilità n. 37 del 28/03/2007 rilasciata a seguito di	
	sopralluogo di fine lavori dei funzionari incaricati.	
	Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi suddetti, sono state inoltre	
	rinvenute le seguenti autorizzazioni per abbattimento piante (in allegato	
	5A):	
	○ autorizzazione P.U.T. n. 3022/P.G. del 30/04/1981;	
	○ autorizzazione prot. n. 2045 del 11/04/1990;	
	○ autorizzazione P.U.T. n. 818/P.G. del 25/03/1994;	

o autorizzazione prot. gen. 30749 del 07/06/2008;

o richiesta autorizzazione P.G. n. 61291 del 01/12/2010, silenzio

assenso dal 11/01/2011;

o comunicazione (denuncia di inizio attività) per abbattimento di albero

privato prot. n. 42090 del 07/07/2017.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato

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

allegato 5B): dalle verifiche condotte in sito sull'edificio, sono emerse

lievi irregolarità che l'attuale normativa disciplinante il campo edilizio

classifica come tolleranze costruttive (art. 19bis comma 1ter L.R.

23/2004 "*..... 1ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle*

posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono

altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato

durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita,

previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la

certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla

legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo

legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia

espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che

non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato

rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.".

Si evidenzia, comunque:

- dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi suddetti non è emerso quello

relativo alle recinzioni (peraltro, la recinzione sul fronte strada,

presenta lo stesso rivestimento in mattoni a vista del fabbricato);

- è stata realizzata una fontana in muratura nel lato sud dell'area

cortiliva, riportata nell'elaborato grafico del rilievo stato di fatto

(peraltro, presenta lo stesso rivestimento in mattoni a vista del

fabbricato);

- le superfici minime destinate a parcheggio privato (autorimessa

interna + parcheggi esterni individuati negli elaborati grafici), da

relazione tecnica di cui al permesso di costruire n. 1117/2004

ammontano a mq 132,40, rilevate in sito mq 119,52 (si potrebbe

comunque utilizzare una porzione di spazio nell'area cortiliva

pavimentata come ulteriore posto auto esterno);

- la porta di collegamento tra l'autorimessa ed il corridoio al piano terra

non è "tagliafuoco";

- salvi altri.

Dalle verifiche condotte in sito sull'area cortiliva pertinenziale

relativamente alle essenze arboree, comparando lo stato dei luoghi con

l'ultimo elaborato grafico reperito unitamente alla comunicazione per

abbattimento di albero privato prot. n. 42090 del 07/07/2017 (sempre in

allegato 5B), si è potuto visivamente rilevare l'abbattimento non

autorizzato di n. 4 alberi. Dalle informazioni che si sono potute

assumere, è emerso solamente un verbale di sopralluogo del 2022,

autorizzante l'abbattimento d'urgenza di una pianta.

Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà

svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di

concerto con il S.U.E. ed il Servizio Verde del comune di Cervia, sentiti i

predetti Uffici, le difformità rilevate sono attualmente sanabili, previ

	ripristini ove necessario, attraverso la presentazione di titoli abilitativi	
	edilizi in sanatoria secondo la rispettiva disciplina vigente.	
	Il costo, orientativamente ed in linea di massima, compreso ripristini,	
	sanzioni, diritti di segreteria, prestazioni professionali tecniche, IVA e	
	contributi previdenziali di legge, ammonta orientativamente ed in linea di	
	massima a circa € 11.000,00. Tale somma sarà decurtata nella	
	valutazione finale dell'immobile.	
	<i>5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco</i>	
	<i>competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;</i>	
	Il CDU non è stato allegato in quanto trattasi di edificio con area cortiliva	
	inferiore a 5.000 mq.	
	L'edificio in oggetto, in riferimento al Piano Urbanistico Generale vigente,	
	ricade in "Tessuti residenziali a bassa densità" di cui all'art. 8.9.1 delle	
	norme di PUG, salvi altri e fermo restando ogni ulteriore	
	approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario	
	attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per	
	l'Edilizia del Comune di Cervia.	
	<i>6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza</i>	
	<i>dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli</i>	
	<i>ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed</i>	
	<i>eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi</i>	
	<i>compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire</i>	
	<i>la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di</i>	
	<i>difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione</i>	
	<i>e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;</i>	

	Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data	
	21/10/2022 all'art. 15969 è stata pignorata la piena proprietà del	
	seguito bene immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate -	
	Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:	
	○ Catasto Fabbricati del comune di Cervia, viale Giuseppe Verdi n. 35,	
	piano T-1, Foglio 17, mapp. 866 sub 4, cat. A/7 di classe 6,	
	consistenza vani 17, R.c. Euro 4.389,88 (abitazione in villino);	
	○ Catasto Fabbricati del comune di Cervia, viale Giuseppe Verdi n. 35,	
	piano T, Foglio 17, mapp. 866 sub 5, cat. C/6 di classe 4, consistenza	
	mq 25, R.c. Euro 180,76 (autorimessa).	
	Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 866, Ente Urbano di mq 1.492.	
	Il bene è intestato a:	
	○ xxxxxxxxx, Proprieta' 1/1.	
	I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di	
	trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i	
	dati catastali dei beni come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -	
	Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutata è	
	l'attuale proprietaria del bene.	
	Sono state acquisite le planimetrie catastali dell'immobile (in allegato 3)	
	e possono ritenersi conformi allo stato di fatto sulla base delle	
	disposizioni vigenti in materia catastale (circolari dell'ex Agenzia	
	Territorio n. 10/2005, art. 4.1 e n. 2/2010, art. 3e). Classamento e	
	rendita validati come da annotazione in visura catastale.	
	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	

	<i>forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari</i>	
	<i>indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia</i>	
	<i>suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una</i>	
	<i>porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in</i>	
	<i>tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per</i>	
	<i>ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;</i>	
	All'atto della notifica del pignoramento l'esecutata era intestataria	
	dell'immobile in oggetto per l'intera piena proprietà, in forza del	
	seguito atto di provenienza:	
	o Compravendita da xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx in data 02/01/2014, atto	
	rep. 130822/19448 a rogito notaio Degli Oddi in Forlì, trascritto a	
	Ravenna il 08/01/2014 all'art. 141.	
	L'immobile non è comodamente divisibile e comunque è stata pignorata	
	l'intera piena proprietà.	
	8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica	
	delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio	
	anteriore al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive,	
	diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità,	
	vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque	
	risulteranno non opponibili all'acquirente;	
	Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle	
	iscrizioni ipotecarie nel ventennio anteriore al pignoramento	
	(21/10/2022), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o	
	passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione inerenti al bene immobile	
	oggetto di pignoramento.	

Provenienza (in allegato 6):

○ l'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutata per acquisto fattone da xxxxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Degli Oddi in Forlì del 02/01/2014 rep. 130822/19448, trascritto a Ravenna il 08/01/2014 all'art. 141: ".....
La presente vendita viene fatta ed accettata con tutti, di detto immobile, gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza.";

○ ai suindicati xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx quanto sopra è pervenuto con atto di assegnazione di beni ai soci a rogito notaio Degli Oddi in Forlì del 01/09/1998 rep. 87260/7937, trascritto a Ravenna il 23/09/1998 all'art. 8562: "..... *Gli immobili in oggetto si intendono assegnati nello stesso stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni, ragioni, comunioni, pertinenze e servitù.*";

○ inoltre, con atto di compravendita a rogito notaio Rosolino Zambelli in Forlì del 03/02/1988 rep. 8506/2170, trascritto a Ravenna il 29/02/1988 all'art. 2077, i sigg.ri xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx vendevano alla società xxxxxxxxxx che acquistava la piena proprietà "..... *con ogni dell'immobile in oggetto accessione e pertinenza, uso e servitù e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.*";

○ all'origine, con atto di compravendita a rogito notaio Bandini in Ravenna del 16/02/1962 rep. 13151/2064, trascritto a Ravenna il 17/03/1962 all'art. 1902, la sig.ra xxxxxxxxxx vendeva ai sigg.ri

	xxxxxxxxx e xxxxxxxxxx che acquistavano indivisamente e per metà	
	ciascuno l'immobile "..... in piena proprietà con tutte le garanzie di	
	legge, per qualsiasi caso di evizione o molestia gravati degli oneri di	
	non abbattere piante se non per la costruzione di fabbricati e di non	
	costruire colonie o case di cura. con tutti i diritti, azioni e ragioni,	
	accessori di esclusiva pertinenza degli immobili, nonché quelli	
	comuni, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, e nello	
	stato di fatto attuale, ben noto ai compratori, in proprio e nei nomi.	
	Il confine tra la proprietà acquistata dai fratelli xxxxxxxxxx e quella	
	acquistata dalla Sig.ra xxxxxxxxxx dovrà essere recintato e	
	mantenuto recintato con rete metallica di altezza normale sostenuta	
	da paletti di ferro e sormontata da un giro o due di filo spinato.";	
	si precisa che, in relazione a detto confine, è stata visivamente	
	rilevata in sito, per quanto possibile data la presenza di siepe, rete	
	metallica sostenuta da paletti di ferro priva del soprastante filo	
	spinato. Pertanto, eventuali ulteriori accertamenti sono a carico del	
	potenziale aggiudicatario.	
	Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento	
	dell'eventuale vendita, alla data del 18/02/2023, visti i certificati della	
	Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	
	pignorato e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria	
	dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed	
	iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, che saranno cancellate o che	
	comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:	

○ ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2016 - Registro Particolare 787

Registro Generale 4663 - Pubblico ufficiale DEGLI ODDI

GUALFREDUCCIO Repertorio 133566/20919 del 23/03/2016 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

APERTURA DI CREDITO - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1903 del 18/06/2018 (SURROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 991 del 05/04/2022 (CESSIONE DEL CREDITO);

○ ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2016 - Registro Particolare 2625

Registro Generale 14055 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'

Repertorio 1404/2016 del 02/08/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

○ ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2017 - Registro Particolare 1173

Registro Generale 6204 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'

Repertorio 463/2017 del 22/03/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

○ ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2018 - Registro Particolare 3378

Registro Generale 18824 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'

Repertorio 714/2018 del 06/06/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

○ ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2018 - Registro Particolare 3716

Registro Generale 20783 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'

Repertorio 1494/2017 del 18/06/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

○ ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2019 - Registro Particolare 229

Registro Generale 1283 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'

	<i>Repertorio 1730/2018 del 27/12/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE</i>	
	<i>derivante da DECRETO INGIUNTIVO;</i>	
	○ <i>ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019 - Registro Particolare 1712</i>	
	<i>Registro Generale 9977 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'</i>	
	<i>Repertorio 643/2019 del 08/05/2019 - IPOTECA GIUDIZIALE</i>	
	<i>derivante da DECRETO INGIUNTIVO;</i>	
	○ <i>ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2019 - Registro Particolare 3488</i>	
	<i>Registro Generale 21138 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'</i>	
	<i>Repertorio 1426/2019 del 16/10/2019 - IPOTECA GIUDIZIALE</i>	
	<i>derivante da DECRETO INGIUNTIVO;</i>	
	○ <i>ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2020 - Registro Particolare 1629</i>	
	<i>Registro Generale 9237 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'</i>	
	<i>Repertorio 721/2020 del 03/06/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE</i>	
	<i>derivante da DECRETO INGIUNTIVO;</i>	
	○ <i>ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2021 - Registro Particolare 1246</i>	
	<i>Registro Generale 7304 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'</i>	
	<i>Repertorio 374/2021 del 22/03/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE</i>	
	<i>derivante da DECRETO INGIUNTIVO;</i>	
	○ <i>TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2021 - Registro Particolare 8084</i>	
	<i>Registro Generale 11608 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO</i>	
	<i>Repertorio 845 del 21/04/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -</i>	
	<i>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Dalle informazioni assunte</i>	
	<i>non è seguita alcuna iscrizione a ruolo e comunque il pignorante ha</i>	
	<i>ricevuto gli atti quale creditore iscritto;</i>	

○ TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2022 - Registro Particolare 10639

Registro Generale 15327 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI

RAVENNA Repertorio 1548 del 20/05/2022 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Dalle

informazioni assunte, è seguita l'iscrizione della procedura RGE n.

107/2022 che si è però interrotta per mancata presentazione

dell'istanza di vendita: l'Ill.mo G.E. ne ha pertanto ordinato

l'estinzione e cancellazione del pignoramento (provvedimento in

allegato 6A);

○ TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2022 - Registro Particolare 15969

Registro Generale 23121 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI

RAVENNA Repertorio 2552 del 03/10/2022 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

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

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

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

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

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

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

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

nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al lordo delle

murature perimetrali (SEL – superficie esterna lorda) e moltiplicata per il

relativo indice mercantile:

	○ Superficie principale:	
	Mq 421,00 x 100% =	mq. 421,00
	○ Garage:	
	Mq 27,00 x 50% =	mq. 13,50
	○ Servizi:	
	Mq 17,50 x 30% =	mq. 5,25
	○ Portici, terrazzi:	
	Mq 71,00 x 25% =	mq. 17,75
	○ Area scoperta esclusiva:	
	Mq 1.223,00 x 10% =	mq. 122,30
	sommano in totale mq. 579,80	
	Il bene da porre in vendita è costituito da un fabbricato di civile	
	abitazione sviluppato su due livelli fuori terra con annessi garage, servizi	
	e corte esclusiva, collocato in viale Verdi n° 35 a Milano Marittima, nota	
	località turistico/balneare nel comune di Cervia, il tutto immerso nella	
	pineta del centro città ed a circa 600 metri dal lungomare.	
	Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA	
	(rapporto di valutazione in allegato 7); attraverso l'indagine effettuata	
	nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche	
	analoghe a quello in oggetto per quanto concerne ubicazione,	
	consistenza superficiaria e stato di manutenzione, sono stati reperiti due	
	immobili comparabili compravenduti di recente, il cui prezzo pagato è	
	supportato dai rispettivi atti pubblici di vendita.	

	Le superfici relative ai comparabili, riportate nell'allegato rapporto di	
	valutazione MCA, sono state rilevate graficamente dalle planimetrie	
	catastali allegare ai suddetti atti di compravendita.	
	Pertanto, tenuto conto dei comparabili rilevati sul mercato reale e tenuto	
	conto anche dei valori OMI, scaturisce una valutazione unitaria di	
	6.106,76 €/mq.	
	Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq	
	579,80 x €/mq 6.106,76 = € 3.540.700 arrotondati.	
	Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre	
	decurtare le somme preventivate per:	
	○ Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 11.000,00	
	○ Stato d'uso e manutenzione = € 0,00	
	(già tenuto conto nel rapporto di valutazione)	
	○ Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00	
	○ Spese condominiali insolute: € 0,00	
	sommano in totale € 0,00	
	pertanto € 3.540.700 - € 11.000,00 = € 3.529.700.	
	Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede	
	alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene	
	venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15%	
	sul valore finale, pertanto € 3.529.700 - 15% = € 3.000.245 referiti al	
	bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 3.000.000.	
	<i>10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando,</i>	
	<i>per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al</i>	
	<i>relativo frazionamento catastale;</i>	

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

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – sede di Ravenna, NON risultano contratti registrati (risposta in allegato 8).

L'immobile in oggetto risulta libero.

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

○ *TRASCRIZIONE del 08/01/2014 - Registro Particolare 141 Registro Generale 211 - Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO*

Repertorio 130822/19448 del 02/01/2014 - ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA: "..... La presente vendita viene fatta ed accettata

con tutti, di detto immobile, gli annessi e connessi, adiacenze e

pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nello

stato di fatto e di diritto in cui dalla parte venditrice si possiede e si

ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza.";

○ *TRASCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 8562 Registro Generale 12549 - Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO*

Repertorio 87260 del 01/09/1998 - ATTO TRA VIVI -

ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI: "..... Gli immobili in oggetto si

intendono assegnati nello stesso stato di fatto in cui si trovano, con

tutti gli annessi, usi, diritti, azioni, ragioni, comunioni, pertinenze e

servitù.";

○ *TRASCRIZIONE del 29/02/1988 - Registro Particolare 2077 Registro Generale 3035 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: "..... con ogni*

dell'immobile in oggetto accessione e pertinenza, uso e servitù e

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.";

○ *TRASCRIZIONE del 17/03/1962 - Registro Particolare 1902 Registro*

Generale 2479 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: "..... in piena

proprietà con tutte le garanzie di legge, per qualsiasi caso di evizione

o molestia gravati degli oneri di non abbattere piante se non per la

costruzione di fabbricati e di non costruire colonie o case di cura.

con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessori di esclusiva pertinenza

degli immobili, nonché quelli comuni, servitù attive e passive, se vi

sono e come sono, e nello stato di fatto attuale, ben noto ai

compratori, in proprio e nei nomi.

Il confine tra la proprietà acquistata dai fratelli xxxxxxxxxx e quella

acquistata dalla Sig.ra xxxxxxxxxx dovrà essere recintato e

mantenuto recintato con rete metallica di altezza normale sostenuta

da paletti di ferro e sormontata da un giro o due di filo spinato.".

Le servitù/diritti sopradescritti si possono ritenere comunque elementi

ormai intrinseci al bene e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni

caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento

alla stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né

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

In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto

sono esclusi dal vincolo paesaggistico e ricadono in "Zone di protezione

delle acque sotterranee in ambito costiero" di cui all'art. 3.11 delle

norme di PUG; in "Aree di potenziale allagamento" di cui all'art. 6 del

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con D.G.R. n. 2112

del 05/12/2016; in "Fascia di rispetto elettrodotti" di cui all'art. 5.1.6

	delle norme di PUG; in "Zona di protezione dall'inquinamento luminoso"	
	ai sensi della LR 19/2003 art. 3 e successiva DGR 1688 del 18/11/2013	
	per presenza di osservatori astronomici non professionali di rilevanza	
	nazionale e regionale, di cui all'art. 5.4 delle norme di PUG, salvi altri e	
	fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà	
	svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di	
	concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia	
	(certificato di destinazione urbanistica in allegato 9).	
	In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene	
	pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata	
	affrancazione da tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il	
	diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà.	
	Con decreto n. 533 del 03/06/1939 è stata dichiarata l'inesistenza di usi	
	civici nel comune di Cervia.	
	Trattandosi di edificio indipendente, NON sono state rilevate	
	formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.	
	Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto	
	Ill.mo Tribunale, alla data del 14/04/2023 risulta pendente la causa civile	
	RG 1338/2019 promossa da xxxxxxxxx contro xxxxxxxxx, ma NON	
	riguarda l'immobile in oggetto. All'interno del suddetto fascicolo è stato	
	inoltre rinvenuto il decreto ingiuntivo n. 305/2018 del 13/03/2018 RG n.	
	622/2018, emesso nei confronti di xxxxxxxxx.	
	<i>12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica</i>	
	<i>utilità;</i>	
	Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite	

	identificativi catastali, alla data del 24/04/2023, fermo restando che il	
	portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna	
	dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del	
	soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e	
	contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure	
	espropriative per pubblica utilità relative al bene pignorato.	
	La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di	
	Ravenna e del Comune di Cervia, senza produrre risultati.	
	<i>13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica</i>	
	<i>che idoneamente li raffiguri;</i>	
	Come già anticipato in risposta al quesito n. 6), sono state acquisite le	
	planimetrie catastali dell'immobile (in allegato 3).	
	L'immobile è stato anche raffigurato nell'elaborato grafico del	
	rilievo dello stato dei luoghi (in allegato 5B) e nella documentazione	
	fotografica (in allegato 10).	
	<i>14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con</i>	
	<i>indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di</i>	
	<i>stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli</i>	
	<i>stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di</i>	
	<i>vendita immobiliare.</i>	
	Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO	
	RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")	
	dove il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in	
	considerazione, specificando:	
	○ FORMAZIONE DEL LOTTO;	

	○ DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE;	
	○ CONFINI;	
	○ PROPRIETA';	
	○ PERTINENZA;	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';	
	○ ONERI CONDOMINIALI;	
	○ PROVENIENZA DEL BENE;	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI;	
	○ REGIME FISCALE;	
	○ PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA;	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;	
	○ PREZZO DI STIMA.	
	Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un	
	unico allegato "A", anche in forma anonima.	
	<i>15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del</i>	
	<i>Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),</i>	
	<i>ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di</i>	
	<i>ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali</i>	
	<i>soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene</i>	
	<i>dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente</i>	
	<i>e non pertinente rispetto alla procedura di vendita</i>	
	Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.	
	<i>16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione</i>	

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

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

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

all'interno dell'Ufficio del Processo).

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

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

stimatore e il custode.

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

nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II

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

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

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

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o
intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza*

fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 14/06/2023 ad ore 10:20 , a mezzo

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

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

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

informatici e teletrasmessi.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è

stata inviata ai creditori procedenti/intervenuti e al debitore a mezzo PEC

nel rispetto del termine indicato.

* * *

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

	✓ Allegato 1 – estratto di mappa C.T. e visure C.F. e C.T.;	
	✓ Allegato 2 – certificati anagrafici;	
	✓ Allegato 3 – planimetrie catastali in scala depositate agli atti	
	dell'ex Agenzia del Territorio di Ravenna;	
	✓ Allegato 4 – certificazione data inizio costruzioni;	
	✓ Allegato 5 – titoli abilitativi edilizi;	
	✓ Allegato 5A – autorizzazioni abbattimenti alberature;	
	✓ Allegato 5B – elaborati grafici del rilievo dello stato di fatto;	
	✓ Allegato 6 – titoli di provenienza;	
	✓ Allegato 6A – provvedimento del G.E.;	
	✓ Allegato 7 – rapporto di valutazione MCA;	
	✓ Allegato 8 – richieste all'Agenzia Entrate di Ravenna;	
	✓ Allegato 9 – certificato di destinazione urbanistica;	
	✓ Allegato 10 - documentazione fotografica;	
	✓ Allegato 11 – attestato di prestazione energetica;	
	✓ Allegato "A" prospetto riepilogativo e identificativo dell'immobile	
	anche in forma anonima;	
	✓ Perizia anonima;	
	✓ Check-list;	
	✓ Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni	
	periziati.	
	Lavezzola 27/04/2023	
	L'ESPERTO STIMATORE	
	Geom. Christian Gorini	
	* * *	