

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

* * *

N. 45/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 31/01/2024

XXXXXXXXXXXXXX

Ore: 10,10

contro

XXXXXXXXXXXXXX

* * *

Con comunicazione in data 06 luglio 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 dei beni pignorati.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 15 luglio 2023, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

* * *

LOTTO UNICO

* * *

**Intero diritto di proprietà di immobile destinato a colonia marina,
posto in Tagliata di Cervia (RA) via Abruzzi n. 75 angolo via
Salentino.**

* * *

RISPOSTA AL QUESITO

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

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

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

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

precisare:

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

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

oppure:

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

sostitutiva.

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

referimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

periodo considerato;

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

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

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

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

periodo considerato.

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

referimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data 06/08/1986 all'art. 5750, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 20/04/2023 all'art. 5619.

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.

Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva depositata indica solo i dati catastali attuali dell'immobile pignorato. Si allegano visure catastali storiche (allegato 1).

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con

indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di

comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario,

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

Si precisa che l'esecutato è una persona giuridica. Si allega visura

Camera di Commercio (allegato 2).

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più

precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla

formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi

confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla

realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

20/04/2023 all'art. 5619, è stato pignorato l'intero diritto di proprietà sui

seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali.

Catasto Fabbricati del comune di Cervia al Foglio 75:

○ mapp. 7 sub 2 - in sito corrisponde ad un edificio sviluppato su

quattro piani fuori terra, a suo tempo adibito a colonia marina/casa

vacanze, comprensivo di area cortiliva pertinenziale esclusiva a cui si

accede principalmente da via Abruzzi, e da via Salentino.

Confina in un sol corpo a ovest con la via Abruzzi, a nord con la via

Salentino, a est con il mapp. 991 ragioni xxxxxxxxxxxx, a sud con il

mapp. 590 ragioni xxxxxxxxxxxx, salvi altri.

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

L'esecuzione coinvolge beni non divisibili 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 via Abruzzi n. 75 angolo via Salentino a Tagliata (RA), frazione del comune di Cervia posta fra le più note località turistico/balneari di Cervia e Cesenatico, ben collegata ad entrambe e rapidamente raggiungibili; è posizionato a poche centinaia di metri dagli stabilimenti balneari e dalla pineta, in una zona denominata "Città delle Colonie", dove sorgono principalmente colonie marine la cui maggior parte di esse versa da tempo in evidente stato di abbandono e degrado, così come il bene in oggetto: a titolo indicativo e non esaustivo, necessitano interventi manutentivi, di ripristino e di messa in sicurezza pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedervi a propria cura e spese, attraverso ditte specializzate.

L'edificio, indipendente, realizzato circa a metà degli anni '60 con la tipologia costruttiva tipica del telaio in c.l.s. armato gettato in opera, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, solai e tetto piano/terrazzi latero-cementizi, infissi in ferro a vetro semplice con tapparelle in legno, presenta uno sviluppo planimetrico a forma di H con

il vano scale lievemente decentrato rispetto ai due corpi di fabbrica

principali; la circostante area cortiliva pertinenziale esclusiva scoperta di

circa 2.883 mq misurati SE&O è recintata, lati strada con muretto in

c.l.s. armato completo di soprastante barriera metallica e restanti lati

con rete metallica, dotata di accessi carrabile e pedonale su via Abruzzi e

di solo accesso pedonale su via Salentino, risulta in prevalenza a verde

con piantumazioni di varie essenze arboree.

Caratteristiche, consistenza e stato di manutenzione (per quanto è stato

possibile rilevare a causa della difficoltà ad accedere in alcuni vani):

○ piano terra: ingresso con vano scale, locali di soggiorno, refettorio,

cucina, uffici, deposito, spogliatoi e servizi igienici. Pavimenti:

ceramici nei locali soggiorno, refettorio, cucina, servizi igienici;

marmette di graniglia nei restanti locali. Rivestimenti: ceramici nei

servizi igienici e nella cucina. Soffitti e pareti intonacate e tinteggiate.

Superficie lorda misurata 1.065 Mq SE&O, superficie misurata delle

due loggette mq 8,10;

○ piano primo: disimpegni, vano scale, camerate e servizi igienici.

Pavimenti: ceramici nei servizi igienici, marmette di graniglia nei

restanti locali. Rivestimenti: ceramici nei servizi igienici. Soffitti e

pareti intonacate e tinteggiate. Superficie lorda misurata 1.067 Mq

SE&O;

○ piano secondo: disimpegni, vano scale, camerate e servizi igienici.

Pavimenti: ceramici nei servizi igienici, marmette di graniglia nei

restanti locali. Rivestimenti: ceramici nei servizi igienici. Soffitti e

	pareti intonacate e tinteggiate. Superficie lorda misurata 1.067 Mq	
	SE&O;	
	o piano terzo: locali di servizio e per il personale, terrazzi. Pavimenti:	
	ceramici nei servizi igienici, marmette di graniglia nei restanti locali,	
	guaina bituminosa nei terrazzi. Rivestimenti: ceramici nei servizi	
	igienici. Soffitti e pareti intonacate e tinteggiate. Superficie lorda	
	misurata 501 Mq SE&O; superficie lorda misurata dei quattro terrazzi	
	566 Mq SE&O;	
	o impiantistica in generale: in parte è stata divelta, la rimanente è	
	danneggiata e si presume risalente all'epoca di costruzione	
	dell'edificio, pur con qualche traccia di manutenzione/sostituzione	
	eseguita in anni passati, comunque non a norma ed inutilizzabile;	
	o stato di manutenzione generale dell'edificio: scarso ed inficiato dal	
	perdurante abbandono, insalubre. Orientativamente ed in linea di	
	massima, si sono visivamente rilevate infiltrazioni provenienti con	
	tutta probabilità dalla copertura piana, dai terrazzi e dai serramenti	
	alcuni mancanti e/o danneggiati con vetri rotti, alcune opere di	
	lattoneria mancanti/inadeguate, distacchi/crolli di intonaco da alcuni	
	soffitti in particolare nel vano scale, esfoliazioni di tinteggiature ed	
	intonaci, presenza di muffe/alghe/piante infestanti in alcune pareti e	
	soffitti, tracce di roghi, presenza in alcuni locali di rifiuti di ogni	
	genere e deiezioni. Quadro fessurativo all'apparenza normale	
	considerata l'epoca di costruzione, attualmente non sembrano esserci	
	lesioni strutturali tali da compromettere la stabilità della struttura	
	(NON antisismica) fermo restando ogni ulteriore	

	approfondimento/verifica che potrà e dovrà svolgere l'eventuale	
	aggiudicatario attraverso proprio tecnico strutturista di fiducia;	
	o stato di manutenzione generale dell'area cortiliva pertinenziale	
	esclusiva: abbastanza curata tranne il lato est e le alberature, in	
	particolare quelle a ridosso delle recinzioni stradali e di confine.	
	Nell'angolo sud-est, sono presenti due manufatti in muratura semi	
	diruti di modeste dimensioni. Le recinzioni si presentano in normale	
	stato di manutenzione, tranne piccole porzioni danneggiate della	
	barriera metallica su via Abruzzi e della rete metallica lato est.	
	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 la vendita	
	immobiliare sarà soggetta ad IVA.	
	Il compendio pignorato NON rientra nel caso di immobili abitativi.	
	<i>3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di</i>	
	<i>inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la</i>	
	<i>dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;</i>	
	Le costruzioni sono iniziate il 14/02/1964 (allegato 3).	
	<i>4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli</i>	
	<i>estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale</i>	
	<i>assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi</i>	
	<i>specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di</i>	
	<i>opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36</i>	
	<i>del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi</i>	
	<i>della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,</i>	

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 (allegato 4), richiesti il 19/07/2023 al SUE del Comune di Cervia e visionati in data 25/08/2023, è emersa la seguente storia urbanistica:

- l'edificio è stato costruito in forza di Decreto del Sindaco del comune di Cervia in data 21/01/1964, pratica n. 1 anno 1964;
- dichiarato abitabile con permesso di abitabilità n. 79 del 08/06/1965, rilasciato a seguito di sopralluogo dei funzionari incaricati.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in allegato 5): per quanto è stato possibile rilevare in sito e sulla base della documentazione a disposizione, 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 (probabilmente perché necessario a partire dall'anno 1971, secondo quanto riferito dal SUE di Cervia);
- nell'area cortiliva, angolo sud-est, insistono due manufatti in muratura semi diruti, non autorizzati in quanto non presenti né nel progetto originario né nelle planimetrie catastali, da rimuovere;
- nel prospetto nord, tra i due corpi di fabbrica all'ingresso della colonia è appoggiata una tettoia con struttura metallica e manto di copertura in materiale plastico-traslucido, non autorizzata in quanto non presente né nel progetto originario né nelle planimetrie catastali, da smontare;
- è stata tamponata una finestra nel disimpegno dei servizi igienici al piano terra, nel corpo di fabbrica sud-est della colonia;
- al terzo ed ultimo piano, corpo di fabbrica nord-est della colonia, è stata realizzata una tramezzatura interna nel locale guardaroba;

• al terzo ed ultimo piano, corpo di fabbrica sud-est della colonia, sono

state realizzate una tramezzatura ed una porta interna per la

formazione di un ulteriore locale;

salvi altri ed il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici in

allegato.

Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà

svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di

concerto con il S.U.E. del comune di Cervia, le difformità rilevate sono

attualmente sanabili, previ ripristini come precisato, attraverso la

presentazione di titolo abilitativo edilizio in sanatoria secondo la vigente

disciplina regionale in materia edilizia, oltre alla relativa variazione

catastale (già conteggiata in risposta al successivo quesito n. 6).

Il costo, orientativamente ed in linea di massima, compreso opere di

ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, prestazioni professionali

tecniche, IVA e contributi previdenziali di legge, ammonta

orientativamente ed in linea di massima a circa € 5.800,00. Tale somma

sarà decurtata nella valutazione finale dell'immobile.

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

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

Il CDU non è stato allegato in quanto trattasi di edificio con area cortiliva

pertinenziale inferiore a 5.000 mq.

L'edificio in oggetto, in riferimento al Piano Urbanistico Generale vigente,

ricade in "Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana" in

Programma Unitario Città delle Colonie, in "Città delle Colonie" di cui

all'art. 3.22 del 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 (norme e cartografia PUG in allegato 6).

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

difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

20/04/2023 all'art. 5619, è stato pignorato l'intero diritto di proprietà sul

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, via Abruzzi n. 75, piano T-1-

2-3, Foglio 75, mapp. 7 sub 2, cat. F/2 (unità collabenti) priva di

rendita.

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato figura distinta al

Catasto Terreni del comune di Cervia, stesso foglio, particella 7 Ente

Urbano di mq 4.000 e particella 8 Ente Urbano di mq 22, per complessivi

mq 4.022 catastali (misurati alle recinzioni comprese mq 3.981 SE&O).

Il bene è intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'intera quota

di proprietà 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 del bene come identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, così come la ditta esecutata è l'attuale proprietaria dei beni.

Trattandosi di immobile censito nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) viene rappresentato, ai sensi dell'art. 7 della circolare dell'ex Agenzia del Territorio n. 9/2001, esclusivamente nell'elaborato planimetrico e NON nella planimetria catastale. E' stato quindi acquisito l'EP (allegato 7) e può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Tuttavia, si precisa:

a) come già anticipato in risposta al quesito n. 4, essendo la pensilina non sanabile da rimuovere, giustamente non è stata rappresentata nell'EP;

b) sentita preliminarmente l'ex Agenzia del Territorio di Ravenna, nella mappa catastale (allegato 8) all'interno del mapp. 7 risulta all'attualità, erroneamente graficizzato, il mapp. 8 già a suo tempo soppresso ed accorpato al mapp. 7 sub 2 del Catasto Fabbricati che identifica l'attuale consistenza dell'unità immobiliare. Pertanto, nell'ottica di non gravare ulteriormente i costi della procedura esecutiva, tenuto conto che l'eventuale demolizione dell'edificio comporterà comunque l'aggiornamento della mappa catastale, le spese tecniche che dovranno essere sostenute dall'eventuale aggiudicatario per la redazione del tipo mappale, sono state quantificate orientativamente ed in linea di massima in € 1.200,00

comprensivi di IVA, cassa previdenziale e diritti catastali, utilizzando

come parametro di riferimento l'allegato alla Determinazione 29

settembre 2009 dell'allora Agenzia del Territorio.

La suddetta cifra sarà detratta dalla valutazione finale del compendio,

alla stessa stregua degli oneri di regolarizzazione urbanistica/ripristini.

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

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

forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari

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

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

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

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

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

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria

degli immobili stessi, per la quota di proprietà 1/1, in forza del seguente

atto di provenienza (in allegato 9):

o fusione di società, per incorporazione nella xxxxxxxxxxxx della

xxxxxxxxxxxxx, con atto in data 25/06/1986 rep. 14291/2220 a rogito

notaio xxxxxxxxxxxx ed ivi registrato il 15/07/1986 al n. 2757 mod.

T, trascritto a Ravenna il 06/08/1986 all'art. 5750.

NON vi sono eventuali comproprietari indivisi.

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

delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio

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

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

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

risulteranno non opponibili all'acquirente;

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (20/04/2023), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, inerenti al bene immobile oggetto di pignoramento.

Provenienza:

○ all'origine, *TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/1964 - Registro Particolare 2048 Registro Generale 2651 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: "..... le sorelle xxxxxxxxxxxx, unitamente e concordemente tra loro, hanno venduto alla xxxxxxxxxxxx, un appezzamento di terreno senza fabbricato alcuno posto in Comune di Cervia, località Pinarella, in angolo fra i viali Abruzzi e Puglie, distinto nel vigente Catasto Rustico del detto Comune alla partita 3722, al foglio 75 con le particelle 7, 8 avente una superficie catastale di mq 4.130 e reale di 3.993,";*

○ segue, *TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/1964 - Registro Particolare 6668 Registro Generale 8845 - ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE: "..... Istrumento a rogito del Segretario del Comune di Cervia in data 23/04/1964 Rep. n. 2480, registrato a Ravenna il 03.07.1964 Mod. I Vol. III n. 42, che in copia conforme si allega, mediante il quale il Comune di Cervia a mezzo del suo rappresentante affranca da enfiteusi a favore delle Sigg.re xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx i seguenti immobili: Foglio 75, particella n. 7 Foglio 75, particella n. 8, intestate*

alla ditta xxxxxxxxxxxx, livellarie al Comune di Cervia;.....

L'affrancazione viene consentita contro pagamento della somma di

Lire 5.904.”;

○ segue, *TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/02/1979 -*

Registro Particolare 1237 Registro Generale 1566 - Pubblico ufficiale

xxxxxxxxxxxx Repertorio 6351 del 05/12/1978 - ATTO TRA VIVI -

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA': "..... la Società xxxxxxxxxxxx si è

trasformata in xxxxxxxxxxxx.

La Società in oggetto è proprietaria del seguente immobile:

Un fabbricato adibito a colonia balneare denominata "Colonia Marina

Cristina" con annesso ampio cortile, posto in Comune di Cervia,

località Pinarella, Viale Abruzzi angolo Via Salentino, distinto il

fabbricato nel Nuovo Catasto Urbano del detto Comune alla partita

6655 al Foglio 75 con la particella 8 (P.T., P.1°, P.2°, P.3°, categoria

D/8, rendita Lire 45.000) e l'area sottostante e circostante distinta

nel vigente catasto rustico del medesimo Comune alla partita 9423 al

foglio 75 con le particelle 7, 8, avente superficie catastale di mq.

4022, senza redditi perché fabbricato d'accertare all'urbano.”;

○ a conclusione, l'immobile oggetto della presente relazione è

pervenuto alla ditta eseguita per acquisto fattone in virtù di atto di

fusione di società, per incorporazione nella xxxxxxxxxxxx della

suindicata xxxxxxxxxxxx, a rogito notaio xxxxxxxxxxxx del 25/06/1986

rep. 14291/2220, trascritto a Ravenna il 06/08/1986 all'art. 5750:

"..... DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

INCORPORATA: 1) Fabbricato adibito a colonia balneare denominata

"Colonia Marina Cristina" posto in Comune di Cervia, località

Pinarella, Viale Abruzzi angolo Via Salentino, distinto nel Nuovo

Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla partita 6655 nel foglio

n. 75 (settantacinque) con la particella n. 8 (otto), identificante

un'unica unità immobiliare di categoria D/8, rendita catastale £

45.000, con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta

nel vigente catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio di

mappa n. 75 (settantacinque) con le particelle n.ri 7, 8, avente una

superficie catastale complessiva di mq. 4022 (metri quadrati

quattromilaventidue).".

Fermo restando che quanto in oggetto sarà in ogni caso trasferito nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive se

e come esistono anche se non trascritte, si precisa che non è ricompresa

nel presente Lotto la proprietà superficiaria o altro diritto reale sui

manufatti ad uso spogliatoi e deposito, insistenti sull'arenile demaniale

n° 23, distinti al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al foglio 75

mapp. 1074 sub 4 graffato al mapp. 1089 sub 3, cat. C/2 di cl. 2 (locali

di deposito), consistenza mq. 58, Rendita Catastale € 224,66, con

annesse aree di sedime distinte al Catasto Terreni di detto Comune al

foglio 75 mapp. 1074, ente urbano di mq 66 e mapp. 1089, ente urbano

di mq 70. Tali manufatti sono oggetto delle seguenti concessioni

demaniali (nei limiti di quanto reperibile) rilasciate alla società

esecutata:

○ n. 353 del 26/07/1995;

○ n. 132/11 e n. 134/11 del 17/11/2011;

- n. 24/13 del 20/09/2013 (scaduta il 31/12/2020);
- prot. 15941 del 10/03/2022, avvio del procedimento amministrativo finalizzato al rilascio della proroga della concessione demaniale marittima fino al 31/12/2023. Dalle informazioni assunte presso il Servizio Demanio del comune di Cervia, non è dato sapere l'evolversi della concessione dopo tale data,
- concessione che potrà comunque essere richiesta nuovamente dall'eventuale aggiudicatario dell'edificio oggetto della presente relazione, precisandosi però che non vi è alcuna garanzia da parte della procedura al rilascio della concessione stessa alla nuova proprietà.
- Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 08/08/2023, vista la certificazione notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
- *ISCRIZIONE del 03/06/2015 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 8137 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 26924/17473 del 25/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;*
- *TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 5619 Registro Generale 7676 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 825 del 30/03/2023 - 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 3.700 x 100% = mq. 3.700

○ Terrazzi e logge:

Mq 574 x 100% = mq. 574

○ Area coperta e scoperta:

Mq 4.022 x 100% = mq. 4.022

sommano in totale mq. 8.296

Il bene da porre in vendita è posto a Tagliata di Cervia (RA), a poche centinaia di metri dagli stabilimenti balneari e dalla pineta in una zona denominata "Città delle Colonie", è costituito da un edificio sviluppato su quattro piani fuori terra, a suo tempo adibito a colonia marina/casa vacanze, comprensivo di area cortiliva pertinenziale esclusiva a cui si accede principalmente da via Abruzzi.

Per la stima dell'immobile, considerata la tipologia edilizia, visto lo strumento urbanistico vigente (PUG) con le prescrizioni e le destinazioni d'uso in esso previste, tenuto conto del livello del prezzo, analizzato il segmento di mercato della "Città delle Colonie" e visti alcuni segni positivi in atto da circa poco più di un biennio, il valore di mercato verrà determinato e verificato utilizzando tre distinti criteri di stima, al netto dell'inflazione e tenuto conto che la commerciabilità dell'immobile potrebbe essere ristretta all'ambito degli imprenditori/imprenditori immobiliari/soggetti capaci sia di sostenere i costi di un investimento a medio - lungo termine sia di formulare giudizi economici sugli investimenti immobiliari.

V-1) Valore di demolizione (detto anche sito e cementi): è una particolare forma del valore di trasformazione, consente di calcolare il valore dell'area edificabile per differenza tra il valore di mercato dell'immobile meno il costo per la demolizione dell'edificio, più il valore di eventuali recuperi.

Il costo per la demolizione del fabbricato con struttura in c.a. è stato desunto dalla voce C.05.01.b) del Prezziario Artigiano Romagnolo 2023.

Il tasso di attualizzazione è stato desunto da Decreto MIMIT del 25/05/2023.

Il tasso di riferimento fondiario - edilizio è stato desunto dall'ABI.

Si stima quindi il valore dell'area libera (rapporto di valutazione in allegato 10).

Il prezzo di riferimento dell'area edificabile libera è quindi: mq 4.022 x €/mq 233,98 = € 941.100 arrotondati.

Volume vuoto per pieno e superfici rilevate.

V-2) Valore di trasformazione: dato dal valore di mercato

dell'immobile trasformato meno i costi per la sua trasformazione.

Si stima quindi, in questo caso, il valore dell'immobile come differenza tra il valore di mercato dell'immobile demolito e ricostruito ed i costi relativi alla sua realizzazione, il tutto scontato all'attualità.

Per la stima del valore di mercato, in funzione della destinazione d'uso turistico - ricettiva, viste le prescrizioni del PUG che subordina l'esecuzione degli interventi edilizi alla formazione di programmi unitari da attuare con permesso di costruire convenzionato, si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA; attraverso l'indagine effettuata nel mercato immobiliare di Cervia, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in previsione, è stata reperita un'unità immobiliare comparabile compravenduta in settembre 2022 il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, tenuto conto che il fabbricato in progetto prevede requisiti di efficienza energetica e di risposta sismica, scaturisce la seguente valutazione unitaria pari a 2.931,97 €/mq (rapporto di valutazione in allegato 10A).

Arco temporale di svolgimento del processo ricostruttivo dell'edificio e successiva vendita: è possibile effettuare una proiezione temporale facendo riferimento all'attualità, in cui si prospetta che la fase di demolizione e di ricostruzione del fabbricato (e quindi il costo di costruzione) sia completato entro tre anni e si presuppongono che i costi siano equamente ripartiti. Per quanto riguarda la commercializzazione, la

fase di vendita la si prevede cautelativamente dalla fine dei lavori per i

due anni successivi, per un arco temporale totale di cinque anni.

Superfici e volumi rilevati, superficie del comparabile desunta graficamente dalla planimetria catastale allegata al rispettivo atto di vendita.

All'attualità, considerata una commerciabilità bassa dell'immobile ultimato, tenuto conto dell'alto profilo di rischio dell'iniziativa immobiliare, sono a totale carico e responsabilità dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche e le valutazioni di convenienza inerenti alla scelta dell'investimento.

Il costo per la demolizione del fabbricato con struttura in c.a. è stato desunto dalla voce C.05.01.b) del Prezziario Artigiano Romagnolo 2023.

Il costo di costruzione unitario del fabbricato in progetto è stato desunto dalla scheda A7 del prezziario DEI Tipologie Edilizie 2019.

Il tasso di attualizzazione è stato desunto da Decreto MIMIT del 25/05/2023.

Il tasso di riferimento fondiario – edilizio è stato desunto dall'ABI.

Si stima quindi il valore del bene suscettibile di riqualificazione (rapporto di valutazione in allegato 10B).

Il prezzo di riferimento dell'immobile strumentale è quindi: mq 8.296 x €/mq 154,69 = € 1.283.300 arrotondati.

Volume vuoto per pieno e superfici rilevate.

V-3) Valore per comparazione diretta: per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in allegato

10C); 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, è

stato reperito un immobile comparabile compravenduto il cui prezzo

pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie ed il volume relativi al comparabile, riportate nell'allegato

rapporto di valutazione, sono state desunte dall'atto di compravendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale,

scaturisce una valutazione unitaria di 172,28 €/mq.

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

8.296 x €/mq 172,28 = € 1.429.200 arrotondati.

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

○ Oneri di regolarizzazione urbanistica, ripristini = € 5.800,00

○ Oneri di regolarizzazione catastale = € 1.200,00

○ 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 € 7.000,00

Il prezzo di riferimento dell'immobile allo stato attuale è quindi: €

1.429.200 - € 7.000,00 = € 1.422.200.

Pertanto, considerate le valutazioni V-1), V-2), V-3) sopra

esposte, ai fini dell'Highest and Best Use (HBU) il valore atteso

dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a: € 941.100 x 1/3 + €

1.283.300 x 1/3 + € 1.422.200 x 1/3 = € 1.215.533 arrotondati.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede

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

per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria

predeterminata del 15% sul valore finale, pertanto € 1.215.533 - 15% =

€ 1.033.203,05 arrotondati ad € 1.033.000.

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

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

relativo frazionamento catastale;

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

beni non divisibili di cui si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

Valore e superfici del lotto unico in risposta al quesito n. 9).

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

frazionamento catastale.

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

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

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

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

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. Specifichi

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

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

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

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

relativi al bene pignorato;

In riferimento all'edificio, durante i sopralluoghi eseguiti in data:

- 20/07/2023, primo accesso eseguito di concerto con il nominato

Custode;

- 27/07/2023, secondo accesso eseguito di concerto con il nominato

Custode ed il legale della esecutata;

- 01/09/2023, terzo accesso eseguito dallo scrivente CTU per lo

svolgimento delle operazioni peritali,

risultava libero nonostante si siano potuti visivamente rilevare alcuni

segni di occupazione abusiva.

In riferimento all'area cortiliva pertinenziale esclusiva, durante i

primi due sopralluoghi, si è venuti a conoscenza che la stessa è stata

concessa in comodato d'uso gratuito temporaneo, quale parcheggio

diurno autoveicoli dei soli clienti di uno stabilimento balneare, nel corso

della stagione estiva 2023 (giugno 2023 – ottobre 2023), in forza di

contratto di comodato NON registrato:

o data di inizio 01/06/2023;

o data di scadenza 31/05/2024;

o regime legale: automaticamente risolto alla scadenza;

o nessun corrispettivo pattuito, mero rimborso spese forfettario di € 2.000 oltre IVA già pagati;

o termine di scadenza per l'eventuale disdetta: pec con 15gg di preavviso;

o data del contratto 15/05/2023;

o data notifica del pignoramento 30/03/2023 e trascritto il 20/04/2023,

pertanto il suddetto contratto di comodato d'uso gratuito temporaneo NON è opponibile alla procedura (contratto in allegato 11).

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – sede di Ravenna e di Forlì, non risultano contratti registrati (risposta in allegato 11A).

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi (tratti in parte dalla risposta al quesito n. 8):

o TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/1964 - Registro Particolare

2048 Registro Generale 2651 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA:

"..... Questa vendita si fa ed accetta ai seguenti patti e condizioni: 1)

Con tutte dell'immobile alienato le azioni e ragioni, diritti, usi e

servitù attive e passive, se vi sono e come sono, adiacenze e

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

Eventuali servitù 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 detrazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli trascritti di carattere storico – artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

Per i vincoli in riferimento allo strumento urbanistico vigente (PUG), tratti dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU e norme in allegato 12), si rimanda ad un'attenta lettura degli articoli delle relative norme eventualmente attraverso proprio tecnico e di concerto con il Servizio Urbanistica del Comune di Cervia.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà. L'affrancazione dell'enfiteusi, gravante sulle particelle n. 7 e 8 del fg. 75 del Catasto Terreni del comune di Cervia, è avvenuta con atto a rogito del Segretario del comune di Cervia in data 23/04/1964 rep. n. 2480, registrato a Ravenna il 03/07/1964 al n. 42 mod. I vol. III ed ivi trascritto il 07/11/1964 all'art. 6668.

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 25/07/2023 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

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

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 29/09/2023, 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 ai beni pignorati.

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

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

Come anticipato in risposta al quesito n. 6), l'immobile è rappresentato nell'elaborato planimetrico e NON nella planimetria catastale (si allega comunque, per completezza, la planimetria catastale di primo impianto, soppressa, in allegato 14), negli elaborati grafici dei rilievi dello stato dei luoghi (in allegato 5) e nella documentazione fotografica (in allegato 13).

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO

RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")

dove il bene oggetto di esecuzione immobiliare sarà preso in

considerazione, specificando:

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

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

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

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

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

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

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

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

e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

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

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

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

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

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

all'interno dell'Ufficio del Processo).

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

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

stimatore e il custode.

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

nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c.

e il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali del bene periziato,

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 31/01/2024 ad ore 10:10 , 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, sarà

inviata ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore a mezzo posta

elettronica certificata (PEC) nel rispetto del termine indicato.

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

* * *

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- ✓ Allegato 1 – visure C.T. e C.F.;
- ✓ Allegato 2 – visura Camera di Commercio della Romagna;
- ✓ Allegato 3 – inizio lavori;
- ✓ Allegato 4 – titolo abilitativo edilizio e abitabilità;
- ✓ Allegato 5 – elaborato grafico del rilievo dello stato di fatto;
- ✓ Allegato 6 – normativa urbanistica PUG e PTCP;
- ✓ Allegato 7 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni agli atti dell'ex Agenzia del Territorio di Ravenna;
- ✓ Allegato 8 – estratto di mappa C.T.;
- ✓ Allegato 9 – titoli di provenienza;
- ✓ Allegato 10 – rapporto di valutazione area;
- ✓ Allegato 10A – rapporto di valutazione MCA ricettivo;
- ✓ Allegato 10B – rapporto di valutazione immobile strumentale;
- ✓ Allegato 10C – rapporto di valutazione MCA colonia;
- ✓ Allegato 11 – contratto di comodato d'uso gratuito temporaneo dell'area cortiliva pertinenziale esclusiva;
- ✓ Allegato 11A – risposte dell'Agenzia Entrate di Ravenna e Forlì;
- ✓ Allegato 12 – certificato di destinazione urbanistica (CDU);

✓ Allegato 13 - documentazione fotografica;

✓ Allegato 14 - planimetria catastale di primo impianto agli atti

dell'ex Agenzia del Territorio di Ravenna;

✓ 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 05/10/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *