

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**



All' Ill.mo **GIUDICE dell'ESECUZIONE**

**Dr. Paolo Gilotta**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (R.G.E. 175/2022)**

Promossa da

**"Omissis"**

**CONTRO**

**"Omissis"**

**(ud. 08-11-2023)**

**Visita di accertamento**

il giorno 05-07-2023, il sottoscritto **Ing. Umberto Palotta**, con studio in Lugo Via Circondario Sud n°96, incaricato dal Tribunale di Ravenna come **C.T.U.**, nelle condizioni di poterlo espletare in quanto iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri di Ravenna col n°2126, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di Ravenna dal 1995 ed esterno alle parti in causa, ha visionato e controllato gli immobili oggetto di esecuzione, che consistono in: unità abitativa posta in zona urbana di Bagnara di Romagna e appezzamento di terreno in località Bagnara di Romagna (RA).

**Quesiti sottoposti al CTU in udienza del 24-04-23:**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza di cui all'art.567, secondo comma, del cpc, 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 abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento per 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 o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

***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 della 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.

**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 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione ove opportuno, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R.633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad iva, ovvero nel



caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni anche in base ad elementi presuntivi; ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/85;
4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza e le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**



5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi,



servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa



eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla



direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16.ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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*).

## **Consulenza con risposte ai quesiti:**

### **1 Avvisi:**

Il Custode Giudiziario, in accordo con il CTU, avvisava l'esecutato e le parti in causa, segnalando la richiesta di accesso ai beni pignorati per il giorno 05/07/2023.

Nella giornata del 05-07-23, si è provveduto ad accedere ai beni in parola, verificando il compendio ed eseguendo le verifiche di rito.

Il sopralluogo di l°accesso è avvenuto alla presenza del custode giudiziario.

### **2 individuazione del bene**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare nei confronti dei Sigg.

“**Omissis**”, sono ubicati nel Comune di Bagnara di Romagna (RA) e

distinti in:

#### **1. Compendio immobiliare costituito da 1 unità abitativa con**





annessa rimessa, posta in località Bagnara di Romagna, Via  
 Monsignor Tamburini n°12-Via Terraglio a levante n°2,  
 identificato al Catasto Fabbricati col Fog. 6 di Bagnara di  
 Romagna, particella 43 subalterno 3-4;

**2. Compendio immobiliare costituito da 2 particelle di terreno; area  
 agricola, al catasto terreni con fog.9 particelle 443, 448;**

gli immobili al punto 1 intestati alla Sig.ra **“Omissis”**;

gli immobili al punto 2 intestati al Sig. **“Omissis”**.

I beni pignorati consistono, con quanto presente agli atti ex. art.567 co.2 del  
 c.p.c., previo il deposito in Cancelleria della nota di trascrizione del  
 20/01/2023 e della certificazione ipo-catastale con apposita certificazione  
 notarile redatta dal Notaio **“Omissis”** (RA), per conto del creditore  
 procedente, in data 28-02-2023.

I beni sopradescritti al punto 1, presentano una situazione agli atti, quale:  
 Catasto dei Fabbricati:

Foglio 6 del Comune di Bagnara di Romagna (RA), particella 43 Sub.3,  
 categoria A/2, in Via Monsignor G. Tamburini 12, Rendita catastale  
 €503,55;

Foglio 6 del Comune di Bagnara di Romagna (RA), particella 43 Sub.4,  
 categoria C/6, in Via Terraglio a levante 2, Rendita catastale €77,47;

Al catasto terreni, il bene sopradescritto è inserito al:

Foglio 6 del Comune di Bagnara di Romagna (RA), particella 43, Ente  
 Urbano, superficie 80 m<sup>2</sup>.

Il compendio pignorato confina con: beni **“Omissis”**, via Monsignor  
 G.Tamburini, Via Terraglio a levante e via Bacchi, salvo altri aventi diritto.



I beni sopradescritti al punto **2**, presentano una situazione agli atti, quale:

Catasto terreni:

Foglio **9** del Comune di Bagnara di Romagna (RA), particella **443**, di ha.0.40.80, in Via Prov.le Pilastrino, Reddito domenicale €51,73, redd. Agrario €42,14;

Foglio **9** del Comune di Bagnara di Romagna (RA), particella **448**, di ha.0.19.15, in Via Prov.le Pilastrino, Reddito domenicale €24,28 e redd. Agrario €19,78;

Il compendio pignorato confina con: beni **“Omissis”** banca impresa spa, **“Omissis”**, via Prov.le Pilastrino, salvo altri aventi diritto.

**I riferimenti catastali sopraccitati rappresentano la documentazione presso l’Agenzia delle Entrate servizi catastali (all. 1-2).**

A seguito dell’ultimo sopralluogo in data 05-07-2023, alla presenza del Custode Giudiziario, è stato possibile accedere alle unità immobiliari dalle quali si è verificata la situazione dei luoghi ritraendo idonea documentazione fotografica (**all.3 foto**);

### **3 Rispondenza certificati beni pignorati e provenienze:**

in ordine ai 2 compendi sopradescritti al punto 2, gli immobili derivano da:

Compendio 1

- Antecedente al ventennio, l’immobile sopradescritto, risultava intestato al sig. **“Omissis”**n. a Bagnara di Romagna il 25/01/1925 in ragione di  $\frac{1}{2}$  e **“Omissis”**n. a Bagnara di Romagna il 16/12/1921 in ragione di  $\frac{1}{2}$  ;
- Con atto di successione, l’immobile ai sub.1-2 della particella 43 del fog.6 di Bagnara di Romagna, con atto rep.70443 del 31/05/2003 trasc. a RA art.1180 del 21/01/04, passano a favore della sig.ra



“Omissis” contro “Omissis”;

- Con atto di successione, l'immobile ai sub.1-2 della particella 43 del fog.6 di Bagnara di Romagna, con atto Notaio Argelli rep.39582/11710 del 08/02/2011 trasc. a RA art.13160 del 17/11/2011, passano a favore della sig.ra “Omissis” contro “Omissis”, portante la tacita accettazione di eredità da parte [REDACTED]

Compendio 2

- Antecedente al ventennio, l'immobile sopradescritto, risultava intestato al sig. “Omissis” con le particelle 297 e 299 del fog.9;
- Con atto di frazionamento del 10/03/2009 i suddetti mappali vengono soppressi e sostituiti dai mappali 443 e 448.
- Con atto di compravendita, l'immobile alle particelle 443 e 448 del fog.9 di Bagnara di Romagna, con atto N. “Omissis” di Lugo rep.38068/10508 del 20/05/2009 trasc. a RA n.6568 il 12/06/2009, passano a favore di “Omissis” contro “Omissis”;

Nell'atto di pignoramento del 16/12/22, richiesto dalla Banca “Omissis” spa attraverso l'Avv.to “Omissis”, sono richiamati gli immobili succitati, posti in Bagnara di Romagna (RA).

Il creditore ha optato per il deposito del certificato notarile ai sensi dell'art.567 c.2 cpc.

Il creditore procedente non ha depositato visure storiche del periodo del ventennio ed estratto di mappa, optando per il certificato notarile.

Il creditore procedente non ha richiesto certificato di stato civile degli esecutati.

Presso gli uffici catastali si sono eseguiti gli accertamenti di rito, richiedendo



estratti di mappa, planimetrie dei beni, verificando altresì la doc.ipo-catastale agli atti, rappresentante le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

**(all.2-4-5).**

Come espresso dal Notaio Pula che ha certificato le verifiche ipo-catastali, occorre osservare che a carico della particella ex 299 odierne 443-448 del fog.9 sussiste una servitù perpetua di condotta d'acqua a scopo irriguo, con atto autentificato dal Notaio "Omissis" di Lugo del 18/11/2005 per.42755/12980, trascritto a RA il 29/11/2005 art.17440; nonché in merito al pignoramento, non è stata richiamata la part.43 del fog.6 al catasto terreni.

Il sottoscritto annota che nella nota di trascrizione alla sez.D, il Notaio "Omissis" su dich. del venditore, segnala che sulle particelle alienate non insiste la servitù di condotta acqua, così come in trascrizione a RA del 29/11/2005 art.17440.

#### **4. Riferimenti ipo-catastali, trascrizioni e iscrizioni del ventennio:**

Sulla base di quanto depositato per la certificazione ipo-catastale (ex art.567c.p.c.) del 28-02-2023 rilasciata dal Notaio Francesca Pula di Russi (RA), nonché dalle verifiche eseguite il 18-08-2023 dal sottoscritto per riverifica ed aggiornamento, si esegue la seguente relazione cronologica.

- 1) **Trascrizione** rg.10879 **art. 6568 del 12-06-2009**, "Omissis"; **(all.11)**
- 2) **Trascrizione** rg. 1540 **art. 1180 del 21-01-2004**, "Omissis";
- 3) **Trascrizione** rg. 2673 **art. 1612 del 11-02-2011**, "Omissis"; **(all.8)**
- 4) **Trascrizione** rg. 20872 **art. 13160 del 17-11-2011**, "Omissis"; **(all.9)**
- 5) **Iscrizione- ipoteca volontaria** rg.4195 **art.622 del 13-03-2012**, "Omissis";

- 6) **Iscrizione- ipoteca volontaria** rg.1775 **art.268 del 05-02-2016,**  
**“Omissis”;**
- 7) **Iscrizione- ipoteca volontaria** rg.9536 **art.1775 del 07-06-2017,**  
**“Omissis”;**
- 8) **Iscrizione- Ipoteca giudiziale** rg.8313 **art.1454 del 21-05-2018,**  
**“Omissis”;**
- 9) **Iscrizione- Ipoteca giudiziale** rg.3682 **art.655 del 27-02-2019,**  
**“Omissis”;**
- 10) **Iscrizione- Ipoteca giudiziale** rg.20421 **art.3375 del 28-10-2019,**  
**“Omissis”;**
- 11) **Iscrizione- Ipoteca giudiziale** rg.25247 **art.4530 del 25-11-2021,**  
**“Omissis”;**
- 12) **Iscrizione- Ipoteca conc.amminist.** rg.21332 **art.3975 del 30-09-2022,**  
**“Omissis”;**
- 13) **Trascrizione** rg28978 **art. 20096 del 28-12-2022, “Omissis”;**
- 14) **Rettifica a Trascrizione** rg1084 **art. 787 del 20-01-2023, “Omissis”.**

#### **5. verifica e conformità delle planimetrie e dati catastali:**

Dai sopralluoghi effettuati in loco, si verifica lo stato di fatto e quanto negli elaborati, nelle planimetrie e mappe. Tra lo stato di fatto e quanto ai documenti catastali, non si riscontrano particolari differenze, o se tali non comportano variazione della consistenza e rendita, pertanto considerabili “conformi” alle disposizioni dell’AdE circ.2/2010.

**Con l’alienazione del bene, non occorre predisporre aggiornamento catastale al fine di allineare lo stato autorizzato con le planimetrie catastali.**

Al momento i dati menzionati nel pignoramento, risultano coerenti o collegabili ai dati catastali attuali, vedasi visure catastali attuali e storiche.

(all.1-5).

## **6. provenienza:**

I beni in parola, hanno provenienza dai seguenti atti:

- **Trascrizione** rg. 2673 **art. 1612 del 11-02-2011**, a favore di: **“Omissis”** (all.7-8-9).
- **Trascrizione** rg.10879 **art. 6568 del 12-06-2009**, a favore di **“Omissis”**; (all.10-11).

## **7. stato del possesso:**

per una migliore descrizione dei beni, si esaminano i due lotti separatamente:

lotto 1)

Il bene oggetto di pignoramento consta in edificio di civile abitazione con relativa rimessa pertinenziale.

Edificio del centro storico, si eleva su tre piani fuori terra, privo di corte.

Il compendio, può considerarsi agibile.

Dal verbale di sopralluogo, si dà atto che il bene è utilizzato dal locatario e dalla relativa famiglia, previo contratto di locazione ad uso abitativo del 2015 e pertanto antecedente alla procedura. **(all.16)**

Il contratto, datato 29/09/2015, ha durata 4+4anni, con rinnovi taciti di 4 anni, salvo disdetta con preavviso di mesi 6.

Il corrispettivo del valore di locazione è pari a €5400,00 annui (450,00 mensili).

Da quanto verificato detto contratto sarebbe in via di risoluzione

(30/08/2023), gli esecutati hanno dichiarato di aver provveduto a darne disdetta anche se da verificarsi in quanto non presente la ricevuta.

Oltre a quanto agli atti registrati, non sussisterebbero altri diritti reali insistenti alla proprietà.

Lotto 2)

Il bene consta in porzione d'area con potenzialità "teorica", come meglio espresso in certificato di destinazione urbanistica rilasciata dall'Unione dei comuni della bassa Romagna.

Le particelle 433 e 438 con destinazione d'uso per ambito agricolo ad alta vocazione produttiva art.4.6.1 e disposizione di aree particolari art.4.8.1, disciplinata dalle NTA del RUE;

Allo stato attuale, la possibilità di trasformazione edilizia può avvenire tramite apposito atto di vincolo con impegno alla trasformazione delle opere di urbanizzazione nelle prescrizioni comunali.

Da quanto verificato è possibile segnalare che, oltre a quanto agli atti ed ai vincoli delle NTA del PSC-RUE, non sussisterebbero altri diritti reali insistenti alla proprietà.

### **8. esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.**

Per i beni è possibile segnalare che gli stessi sono inseriti nel territorio del Comune di Bagnara di Romagna, nel quale sussiste un piano urbanistico generale costituito da PSC-RUE in riferimento alla LR.20/2000 e smi; di cui fa parte del territorio urbano di Bagnara di Romagna (Unione dei comuni della bassa Romagna).

Le zone non presentano vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e smi.



Non si segnalano particolari vincoli insistenti sulle proprietà oggetto di esecuzione, tali da esser menzionati come vincoli o oneri trascrivibili (vedasi punto 4). Al momento si applicheranno le normative tecniche del PSC-RUE vigente, per la zona territoriale di appartenenza.

L'unità edilizia di cui al lotto 1 è inserita all'interno del comprensorio del Comune di Bagnara di Romagna, area urbana centro storico.

Il compendio di cui al lotto 2 è inserito nel comprensorio di Bagnara di Romagna, area extraurbana.

Per l'inquadramento di tipo urbanistico, si rimanda pertanto alle NTA del RUE 2009 del Comune di Bagnara di Romagna e tavole di collegamento ai regimi normativi (**all.12.1-12.2**).

Qui di seguito si riassumono le componenti correlate alle norme per i due lotti, ovvero lotto 1:

- RUE componente di zona, Centri storici ACS, edificio di cat. C1, art.IV.1.2 comma 5;
- Componente perimetrale, territorio urbano, PSC, art. IV.1.;
- Comp. Territoriale (CUT), aree ad alto rischio archeologico, AIS\_a\_a;
- Vulnerabilità e sic. (CUT) reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (p2), schede VS07-08;
- Vulnerabilità e sicurezza (CUT) aree sogg. Rischio sis. III liv., schede VS12;
- Vulnerab. E sicurezza (CUT) aree III liv con IL elevato, VS13;

#### lotto 2

- RUE componente di zona, AVP ambito agricolo ad alta voc.produttiva, territorio rurale, art.IV.6.1;





- RUE componente di zona, Area particolare, Area\_part, partizioni elementi particolari, art.IV.8.1;
- Componente perimetrale, territorio extraurbano, porzioni elementi particolari PSC, art.1.6;
- Comp. Territoriale (CUT), fascia di rispetto stradale, scheda II01;
- Comp. Territoriale (CUT), aree a alto rischio archeologico, AIS\_a\_a;
- Comp. Impianti infrastrutture (CUT), fascia di attenzione elettrodotti media tensione, scheda II06;
- Vulnerabilità e sic. (CUT) reticolo principale e secondario, alluvioni poco frequenti (p2), schede VS07-08;
- Vulnerabilità e sicurezza (CUT) aree sogg. Rischio sis. III liv., schede VS12;
- Vulnerab. E sicurezza (CUT) aree III liv con IL elevato, VS13;

Dagli accertamenti esperiti, non sono presenti discrepanze nei titoli legittimi e per gli stessi, segue una più ampia descrizione al punto 14.

La vendita dei beni succitati è **soggetta ad imposta di registro, lotto 1; iva di legge, lotto 2.**

Sia per il lotto 1 che il lotto 2, non è presente alcun amministratore nominato.

Avendo una gestione diretta del bene, è possibile segnalare che al momento non sono previste opere o spese di manutenzione.

### **9. formalità, vincoli o gravami cancellabili.**

Oltre a quanto già espresso al punto 8, non si rilevano ulteriori particolari formalità che inficino nella limitazione di vendita o dell'uso degli immobili pignorati.

Non si sono potuti accertare i versamenti delle imposte da parte dell'esecutato in quanto sprovvisto.

Per il lotto 1, risulta collegato alle utenze pubbliche per: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano.

Lo smaltimento dei reflui avviene per immissione diretta su collettore comunale previo chiarificazione primaria.

Il lotto 2 al momento non presenta allacci diretti né sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria.

Al decreto di trasferimento, l'aggiudicatario otterrà la quota del bene, privo di iscrizioni precedentemente annotate al punto 4.

#### **10. spese di gestione o eventuali in corso**

Al momento, non sono presenti spese di gestione attive né tantomeno spese per attività straordinarie all'unità edilizia.

#### **11. destinazione urbanistica del bene**

Per il lotto 1, L'immobile insiste in area urbana ossia all'interno del perimetro urbanizzato di Bagnara di Romagna.

Non viene richiesto il CDU in quanto l'alienazione non riguarda terreni agricoli, né lotti urbani con sup. maggiore ai 5000m<sup>2</sup> (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380).

Pertanto, si rimanda alle NTA del PSC-RUE vigente già richiamato al punto 8.

Si allega un estratto di mappa RUE dell'area interessata (**all.12.1-2**).

Dal punto di vista urbanistico è possibile sintetizzare i possibili interventi:

- interventi diretti per manutenzione ord. Straordinaria, ristrutturazione, DR.

Per quanto concerne il lotto 2, si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni della bassa Romagna con prot.66178 del 09/08/2023 in pe.246/2023 (**all.13**).

## **12. CDU futuro**

Nel caso in specifico, per il lotto 2 il CDU è necessario; pertanto potrà essere richiesto, sulla base della segnalazione del Custode Giudiziario.

## **13. verifiche edilizio urbanistiche**

Dai sopralluoghi effettuati in loco, si verifica lo stato di fatto e quanto agli atti nei vari enti preposti.

Dagli accertamenti presso il Comune di Bagnara di Romagna, si sono riscontrati i seguenti titoli:

- PE n. 39/2014 del 09/05/2014, attestata con pg.21722 del 09/06/2014 a nome “**Omissis**” (all.14-15) per lotto 1.

Per il lotto 2, al momento non è stata attuata nessuna richiesta di piano urbanistico.

## **14. costi e oneri per opere eventualmente abusive**

Verificando la rispondenza edilizio urbanistica, tenuto conto dell'attuale stato, si riscontrano alcune incongruenze rispetto al titolo edilizio legittimo, le quali discrepanze però, possono essere riconducibili ad opere in tolleranza ai sensi della LR.23/04 art.19bis, quali errori di grafismo nella rappresentazione, in quanto le caratteristiche materiche, rendono certe lo stato di giacenza.

Per tali opere, l'aggiudicatario potrà in futuro, regolarizzarle in concomitanza di un titolo edilizio, senza essere soggetto a oneri.

Si rileva la presenza di una soppalcatura in corrispondenza dell'ultimo piano, vano scale.

L'aggiudicatario, comunque, potrà sempre avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5 del DPR.380/01 e di cui all'art.40 co.6 della L.47/85 e smi,



per sanare le eventuali violazioni al momento non riscontrate.

Al momento, per quanto sopradescritto, non si rilevano oneri al riguardo.

### **15. gravami sull'unità abitativa**

Quanto pignorato coincide con **le intere quote** dei beni intestati alle parti esegutate, le quali non presentano ulteriori gravami, censi, livelli o altro e risultano di piena proprietà.

### **16. aggiornamento catastale**

Per il lotto 1 sopradescritto, le planimetrie agli atti trovano rispondenza allo stato dei luoghi, come anticipato al punto 5, pertanto idonee sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

### **17. variazioni colturali o cambi d'uso**

Al momento, per ogni lotto, non sussistono variazioni della sua destinazione rispetto a quanto legittimo.

### **18. valutazione estimativa del bene**

Per detto quesito, si verificano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile al fine di raggiungere il più probabile valore estimativo.

Per la valutazione estimativa, si procede con la valutazione diretta per comparazione dei valori di stima (m.c.a) e per punti di merito (*cf. Gallerani 2012, manuale di estimo*).

La valutazione avviene in riferimento alle linee poste nelle UNI 11558-14 e in riferimento delle linee guida emanate dall'ABI per la valutazione degli immobili.

I valori di mercato sono dati dalla media matematica, rintracciata tramite l'OMI, il borsino immobiliare, il FIAIP e le primarie agenzie immobiliari locali.

Per tale ragione vengono esaminati in prima battuta gli elementi estrinseci

al bene e successivamente le sue caratteristiche intrinseche.

Data la presenza di più compendi immobiliari, si procede con la suddivisione in lotti, con l'analisi dei singoli compendi.

### **Compendio 1-Lotto I**

#### divisibilità del bene

L'oggetto dell'esecuzione consiste nella messa in vendita del **100% di quota** del bene.

L'immobile vista la sua costituzione e destinazione, tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche ove si pone il bene, risulta allo stato di fatto **vantaggiosamente non divisibile**.

#### Riferimenti di zona

L'Immobile a destinazione residenziale è posto in zona urbana di Bagnara di Romagna, zona del centro storico. (immagine 1-2 doc. foto).

#### Tipologia del fabbricato

L'unità edilizia, di tipo unifamiliare, insiste su una particella indipendente e di diritto esclusivo.

L'unità edilizia, nello specifico è costituita da un corpo di fabbrica, costituente alloggio di tipo residenziale e locale rimessa, il tutto su lotto complessivo di m<sup>2</sup> 80.

Come si evidenzia nelle planimetrie **all.5**, l'unità abitativa, oggetto di esecuzione, è inserita all'interno della particella 43 del fog.6 di Bagnara di Romagna.

L'alloggio si sviluppa su tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura, tamponamento in muratura, solai di interpiano e di copertura in legno, copertura a falde con manto in coppi.

La struttura realizzata agli inizi del XX secolo, si presenta strutturalmente in



discrete condizioni e gode dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianto metano;
- impianto fognario;



#### Stato di conservazione e manutenzione

La conservazione e manutenzione del locale pignorato risulta in discreto stato dal punto di vista della struttura e delle finiture, con materiali degli anni "settanta". (Foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)

I locali, oggetto di valutazione, risultano congrui per l'usabilità e destinazione del bene medesimo.

Non si sono riscontrate certificazioni delle impiantistiche per il rispetto della L.46/90 e s.m.i.

#### Tipologia e caratteristiche intrinseche del bene di stima

Il corpo di fabbrica principale è composto dai seguenti vani:

- Piano terra: ingresso, soggiorno e cucina, locale rimessa con bagno di servizio, foto 5-6-7;
- Piano primo: disimpegno vano scale, due camere letto ed un bagno, foto 8-9;
- Piano secondo: disimpegno vano scale, due camere di servizio, foto 10.

L'immobile attualmente consta di una superficie calpestabile abitativa di ca. m<sup>2</sup>.145, oltre a servizi pt.di m<sup>2</sup>.21.

La superficie commerciale è data dalla superficie virtuale dei locali interni nonché dei muri interni e dei muri perimetrali, servizi al 50%, balconi esterni al 50%, area cortiliva ad uso cond. ad una quota dell'1% .

Conseguentemente è possibile stimare una sup. commerciale di **mq.175**



Gli impianti e le finiture esistenti sono in sufficiente stato, presentando:

- impianto elettrico con frutti in tecnopolimero degli anni “sessanta”;
- impianto termico con caldaia di tipo C, impianto con elementi scaldanti a radiatori in ghisa;
- impianto sanitario, anni “ottanta”;
- infissi esterni in prevalenza in alluminio con vetro termopan e restanti in legno e vetro semplice;
- porta d’ingresso in legno massello;
- oscuranti esterni al piano terra con veneziane in all. piani primo con scuri in legno;
- porte interne in legno;
- pavimentazione: ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con rivestimento in ceramica zona cucina e nei servizi igienici.

#### Conclusioni tecniche economiche

Tenuto conto che, la valutazione del bene è determinata dal più probabile valore di mercato, risulta opportuno osservare che l’immobile è:

- da considerarsi indivisibile;
- si aliena l’intera quota di proprietà;
- occupato con contratto di locazione anteriore al pignoramento;
- alloggio in discreto stato con finiture vetuste;
- assenza di area cortiliva;
- accesso e fronte, su strada del centro storico;
- assenza di linea ferroviaria, presenza bus di linea;
- posto in area urbana del comune di Bagnara di Romagna;
- Comune di piccole dimensioni.

### Valutazione dell'immobile

La valutazione del bene avviene nello stato di fatto ed a corpo.

Per il bene in oggetto, oltre alla superficie commerciale sono fondamentali le caratteristiche economiche sopra riportate al fine della sua peculiarità, che portano ad un coefficiente di obsolescenza ed un coeff. di merito di 0.74. (cfr. gallerani, ed. Mc graw hill, cap. 8)

Conseguentemente si eseguirà una media tra i valori di mercato per beni delle medesime caratteristiche (ubicazione, destinazione, superficie, condizioni strutturali, pregio storico).

$$V = (V_m * S_c * c) - d = (\text{€}/\text{m}^2 1087,00 * 175 \text{ m}^2 * 0.74) - 0 = \text{€} 140.766,00$$

Conseguentemente si viene a determinare la regressione dovuta alle inclinazioni economiche del periodo rappresentate dalle banche dati, nonché la riduzione dovuta all'assenza di garanzia da vizi del bene venduto, le quali pongono, con un coeff. correttivo pari a 0.85.

$$V_s = 140.766,00 * 0.85 = \text{€} 119.651,00.$$

**Valore base d'asta = € 119.000,00** (centodiciannovemila euro).

### Compendio 2- Lotto II

#### divisibilità del bene

L'oggetto dell'esecuzione consiste nella messa in vendita dell'**intera quota** di proprietà.

L'immobile vista la sua costituzione e destinazione risulta allo stato di fatto **vantaggiosamente indivisibile**.

#### Riferimenti di zona

Area a vocazione agricola con potenzialità futura per destinazione particolare, posta in prossimità della Via prov.le Pilastrino (SP.22), nella fascia extraurbana di Bagnara di Romagna. (immagine 11-12, foto 13-14-15-16), lotto 2).





L'area è composta da due particelle con odierna destinazione agricola e con potenzialità indiretta per uso particolare, ovvero a potenzialità di aree già produttive finitime, il tutto attuabile attraverso l'attuazione di un piano urbanistico da stipularsi con il Comune di Bagnara di Romagna.

L'immobile attualmente ha accesso pedonale e carrabile su Via Pilastrino, strada provinciale di collegamento con il Comune di Solarolo e la Via Emilia.

#### Tipologia del compendio

Come si evidenzia dall'estratto di mappa di RUE, il bene è costituito da lotto d'area extraurbano, per una sup. di 5995 m<sup>2</sup>.

Il lotto risulta di forma regolare e con accesso sul lato Sud-est.

Il lotto sebbene in area potenzialmente urbanizzabile, non è ancora stata urbanizzata e pertanto, vede la necessità di un intervento propedeutico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde e servizi pubblici), dei relativi allacci alle pubbliche utenze (gas-metano, luce, acqua, telecom) nonché il riconoscimento degli oneri urbanistici non realizzabili direttamente.

#### Conclusioni tecniche economiche

Tenuto conto che, la valutazione del bene è determinata dal più probabile valore di mercato, risulta opportuno osservare che l'immobile è:

- da considerarsi indivisibile;
- si aliena l'intera quota di proprietà;
- libero al decreto di trasferimento;
- accesso e fronte posto su strada Provinciale;
- posto in zona extraurbana in prossimità del centro abitato;
- infrastrutture primarie principali c/o città di Lugo o Faenza;
- Comune di piccole dimensioni a 1km., assenza di linea ferroviaria sul comune di Bagnara di Romagna.

#### Valutazione dell'immobile

La valutazione del bene avviene per valutazione d'area.



La valutazione deve tenere conto che l'area è da urbanizzare e pertanto ai valori medi delle aree fabbricabili va decurtato l'onere per l'urbanizzazione (viabilità e sottoservizi fino ai lotti finitimi) per ca. 1100 m<sup>2</sup> indicati in pregresso piano. ( $V_a = V_{mf} - Kt$ ); l'alternativa "consolidata" è il riconoscimento di 3 volte il valore agricolo per riconoscimento della potenzialità edificatoria extraurbana.

Ne consegue, sintetizzando:

$$1) V_a = (65\text{€}/\text{m}^2 - 50\text{€}/\text{m}^2) \text{€}/\text{m}^2 \times 15 \times 4895 \text{m}^2 = \text{€}73.425,00$$

$$2) V_{am} = 30000/\text{ha} \rightarrow 3,00\text{€}/\text{m}^2 \times 9 = 9,00 \times 5995 = \text{€}53.955,00$$

Conseguentemente si viene a determinare la regressione dovuta alla ricerca del pronto realizzo, i comodi e gli scomodi, le inclinazioni economiche del periodo, le quali data la procedura forzata, pongono un coeff. correttivo pari a **0.85**.

**Valore di stima del bene nella sua interezza =  $V_r \cdot C_s = 63690,00 \cdot 0.85 = \text{€}54.136,00$**

**Valore d'asta a corpo, lotto II = €54.00,00 (cinquantaquattromila euro).**

### 19. quote e divisibilità

Quanto pignorato coincide per **la quota del 100%** della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

**lotto 1) casa di civile abitazione, valore d'asta € 119.000,00;**

**lotto 2) terreno pot.ed., valore d'asta € 54.000,00;**

### 20. elementi utili alla vendita

Suddivisione dei beni oggetto di pignoramento suddivisi in 2 Lotti a suddivisione dei compendi immobiliari, il tutto posto nel Comune di Bagnara di Romagna.

#### Lotto 1

Bene oggetto di pignoramento posto nel centro storico di Bagnara di Romagna.

Il compendio consistente in unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posto nel centro storico di Bagnara di Romagna, costituente in alloggio di civile abitazione, con finiture tipologiche degli anni "settanta", in discreto stato di conservazione.

L'immobile attualmente consta di una superficie calpestabile abitativa di ca. m<sup>2</sup>.145, oltre a servizi pt.di m<sup>2</sup>.21.

L'alienazione è relativa alla quota del 100% dell'immobile in parola.

#### Lotto 2

Il compendio consistente in area extraurbana potenzialmente edificabile, area attualmente inedificata. Si presenta come area a prato in prossimità di edificio artigianale. Il bene si pone prospiciente a strada provinciale (SP.22) in Bagnara di Romagna.

Nel suo complesso consta di una superficie potenzialmente edificabile di m<sup>2</sup> 4895 sui 5995m<sup>2</sup> effettivi.

L'alienazione è relativa alla quota del 100% dell'immobile in parola.

### **21. vendibilità dei lotti**

La vendita del bene avviene in **2 lotti**, corrispondente alle seguenti indicazioni catastali:

**lotto 1:** Fabbricato al Fog. 6 di Bagnara di Romagna, particella 43 subalterni 3-4;

**lotto 2:** area potenzialmente edificabile, al catasto terreni con fog.9 di Bagnara di Romagna particelle 443 e 448;

### **22. codice fiscale esecutati**

**Lotto 1** cf. "Omissis";

**lotto 2** cf. "Omissis" (p.iva "Omissis").

### **23. certificato stato civile**

Dagli accertamenti eseguiti, l'immobile con destinazione residenziale, è in locazione e pertanto non funge da residenza degli esecutati; nonostante ciò, si è provveduto alla richiesta dello stato civile e di residenza. **(all.17).**

Gli esecutati risultano nello stato civile: sposati.

Si è richiesto al Comune copia del certificato di matrimonio al fine di verificare il regime e l'anno del contratto **(all.18).**

#### **24. certificato residenza**

Come sopracitato, l'immobile si presenta locato ad altre persone previo contratto di locazione efficace.

Gli esecutati risiedono in altro immobile nel comune di Bagnara di Romagna.

#### **25. verifiche cancelleria civile**

Dagli accertamenti eseguiti, tenuto conto che le unità pignorate non sono direttamente utilizzate dalla medesima famiglia, non occorre segnalare al Custode, la verifica presso la Cancelleria del Tribunale Civile per pendenze di cause e relative domande giudiziali trascritte sull'immobile e di eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

#### **26. istanza di proroga**

Non si richiede istanza di proroga oltre ai tempi complessivi per il deposito finale della perizia.

#### **27. deposito consulenza**

A seguito di incarico del 24-04-23, viene eseguito il deposito della presente perizia nei termini richiesti (entro 30gg dalla data di udienza del 08-11-2023), ai sensi dell'art.569 c.p.c., comprensivo degli allegati A ed una copia della medesima perizia "depurata" nel rispetto della privacy.

L'allegato **A**, ovvero il documento di sintesi, viene predisposto per ogni lotto in quota del 100% dell'immobile in parola.



Nell'iscrizione a ruolo della causa, sussiste una checklist con la verifica e la rispondenza dell'art.567 c.p.c. con i dati catastali presenti nel pignoramento; in fase di caricamento nel portale telematico, lo scrivente aggiorna i dati sulla base della rispondenza degli immobili aggiornati catastalmente.

## **28. invio perizia alle parti**

Entro il termine, lo scrivente provvederà all'inoltro della perizia alle parti nonché al deposito della segnalazione di tali notifiche, dei documenti allegati e della relativa nota professionale al GE.

La presente perizia si compone di pagine ventinove di relazione e **“Omissis”** allegati, di cui:

**“Omissis”**

Certo di quanto sopra

in fede

Lugo lì 23-08-2023

**Il C.T.U. Ing. Umberto Palotta.**



tribunale/1311/stim-ctu.rge175-22

