

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX RAPPRESENTATA DA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE FUCHI

viale Carlo Pisacane, 100 – 48122 Marina di Ravenna (RA)

Cell. 347.0590584

Mail davidefuchi@gmail.com – PEC davide.fuchi@ingpec.eu

Ravenna, 19 febbraio 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1/42

Relazione di accertamento peritale

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MASSIMO VICINI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2024 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX RAPPRESENTATA DA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro

ESECUTATA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

* * *

LOTTO N. 1

BAR A PIANO TERRA SITO A ALFONSINE (RA), LOCALITÀ ALFONSINE, VIA RASPONA N. 27/A,

DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALFONSINE (RA), FOGLIO 90, PARTICELLA

758, SUBALTERNO 3 E AREE DI TERRENO CIRCOSTANTI DISTINTE AL CATASTO TERRENI DEL

COMUNE DI ALFONSINE (RA), FOGLIO 90, PARTICELLE 820 E 822

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 02/06/2024, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale

— Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- beni intestati a:
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2/42

Relazione di accertamento peritale

Diritto di: Proprietà per 1/1

sui seguenti beni:

▪ **Catasto Fabbricati**

Dati identificativi: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758, Sub. 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758

Classamento: Rendita: Euro 1.494,01, Rendita: Lire 2.892.000, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 64 m², Foglio 90, Particella 758, Sub. 3

Indirizzo: VIA RASPONA Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 m²

L'unità immobiliare sopra citata insiste, unitamente ad altre, sulla seguente area distinta al Catasto Terreni:

• **Catasto Terreni**

Dati identificativi: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758

Aree di enti urbani e promiscui — Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.308 m²

▪ **Catasto Terreni**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

3/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Dati identificativi: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 820

Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,20, agrario Euro 5,83

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A

C14



Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **579 m²**

▪ **Catasto Terreni**



Dati identificativi: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 822

Classamento: Redditi: dominicale Euro 16,06, agrario Euro 18,01

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

C14 A



Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

Superficie: **1.788 m²**

CONFINI

QUESITO N. 1



Relativamente al sub. 3: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sub. 1), B.C.N.C. (sub. 5), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sub. 4), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alle particelle 820 e 822: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 552), via Raspona, varie proprietà (part. 758), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 6), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 143), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 821), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (part. 819), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o



Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

4/42

Relazione di accertamento peritale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx



variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un bar a piano terra in località Alfonsine, in Comune di Alfonsine, in via Raspona n. 27/A, in posizione periferica e separata dal centro della cittadina dalla linea ferroviaria Ravenna-Ferrara, in zona prevalentemente residenziale prossima comunque a un'ampia zona artigianale e vicina all'area rurale attorniante il centro abitato. Il bene è all'interno di un complesso di due fabbricati (collegati da una tettoia) che si sviluppa su due piani fuori terra, costituito complessivamente da n. 2 abitazioni e un autorimessa, oltre al bar in questione. L'area cortilizia è comune a tutte le unità del complesso e dunque anche all'unità inserita in altro lotto e a unità non oggetto della presente procedura.

Risultano invece in proprietà esclusiva le aree distinte al Catasto Terreni (particelle 820 e 822), in parte utilizzate come piazzale (anche con accesso carrabile) e in parte a verde, con una porzione utilizzata per giochi/sport e con una porzione a verde non governato.

L'unità a bar ha accesso pedonale dall'ampia corte comune e dall'area di terreno (esclusiva) asfaltata per la porzione frontistante via Raspona, attraverso due accessi pedonali/carrabili (uno verso l'area comune, l'altro verso l'area di terreno in proprietà esclusiva).

Secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, l'unità è costituita da: portico, sala bar (in realtà con una porzione a ripostiglio), antibagno/bagno per il pubblico, cucina, antibagno/bagno privato, centrale termica e ripostigli accessibili dall'area cortilizia.

Secondo quanto è emerso dal sopralluogo, l'unità è effettivamente costituita da: portico (verandato e

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

5/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ampliato con ampio pergolato con telo impermeabile/tettoia e utilizzo delimitato della porzione sottostante i balconi dell'unità abitativa a piano primo), sala bar con una porzione a ripostiglio, antibagno/bagno per il pubblico, cucina, antibagno/bagno privato, ampia veranda sul fronte, centrale termica e ripostigli accessibili dall'area cortilizia, bagno/ripostiglio esterno accessibile dall'area di terreno in proprietà esclusiva.

Occorre evidenziare che la porzione a veranda sul fronte (così come parte del pergolato/tettoia sul lato Sud del fabbricato) risulta realizzata su area cortilizia comune al lotto n. 2 e ad altre unità non oggetto della procedura e dunque non è in piena proprietà. Parte del pergolato/tettoia risulta inoltre realizzata su area di terreno (non distinta al Catasto Fabbricati) in proprietà esclusiva. L'articolata e anomala situazione deriva dalla realizzazione delle opere (sostanzialmente conformi alle pratiche edilizie dell'epoca, salvo la precisazione rispetto al pergolato/tettoia) in un momento in cui tutti i beni del compendio e le altre unità afferenti all'area cortilizia comune erano intestata alla medesima ditta. Ai fini dell'accesso all'accesso alla centrale termica posta sul retro dell'immobile, occorre evidenziare che questa dovrà avvenire attraverso l'accesso (comune anche al WC esterno) nell'ala a servizi presente sul retro (con accesso dal prospetto Sud). In altre parole, non è possibile — in assenza di una servitù di passaggio attraverso la tettoia in proprietà esclusiva al sub. 4 — dal fronte principale attraverso la tettoia citata.

Lo stato di conservazione è sufficiente, con caratteristiche e finiture interne medie risalenti ai vari interventi eseguiti sul fabbricato. Il bar non esercita più l'attività da più di un anno e risulta da allora sostanzialmente abbandonato e saranno pertanto necessarie attività per riportarlo a tale uso.

Il fabbricato, inoltre, è stato colpito dall'evento calamitoso (tornado) del luglio 2023.

Il bene in questione è oggetto di contratto di locazione in scadenza al 13/08/2028, rispetto a cui la procedura è già stata autorizzata all'azione di sfratto per morosità.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

6/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Superficie reale: bar (comprensivo di portico) circa mq 90, ripostigli/servizi esterni circa mq 15, veranda (non in proprietà esclusiva) circa mq 51, pergolato (non interamente in proprietà esclusiva e comunque non apparentemente legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico) circa mq 51, area a terreno (in proprietà esclusiva) circa mq 2.367. Superficie commerciale (non considerando le parti non in proprietà esclusiva): mq 136 per il bar.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo e nei limiti di questo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente intelaiata in cemento armato
 - solai presumibilmente in latero cemento
 - copertura a falde con manto di copertura a tegole (parzialmente interessata dal tornado del luglio 2023)
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - pareti esterne in parte in muratura intonacata e tinteggiata
 - infissi esterni in PVC con vetrocamera, oscuranti con avvolgibili in PVC a piano primo
 - infissi esterni apparentemente in alluminio per la parte a bar
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in lattoneria in rame e/o lamiera preverniciata
 - soglie/bancali in pietra chiara
 - parapetti in muratura intonacata e tinteggiata
 - pavimentazione esterna in battuto di cemento e in parte in gres

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

7/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti interne e soffitti intonacate e tinteggiate
 - porte interne tamburate in legno
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera
 - pavimentazione in ceramica di formato circa 30x30 con posa diagonale
 - rivestimento in ceramica nei bagni
 - bagno con sanitari in ceramica
 - impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (sono state reperite dichiarazioni di conformità all'interno della richiesta di agibilità ma oggetto di successivi interventi e variazioni tali da determinare integrazione e/o nuova dichiarazione)
 - impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia autonoma interna, apparentemente inattiva), di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e l'efficienza (sono state reperite dichiarazioni di conformità all'interno della richiesta di agibilità ma oggetto di successivi interventi e variazioni tali da determinare integrazione e/o nuova dichiarazione)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è sufficiente ma necessita comunque di interventi per permettere l'utilizzo del locale a fini commerciali

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, si ritiene di inquadrare l'oggetto del

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8/42

Relazione di accertamento peritale

trasferimento quale un immobile ad uso strumentale con cessione da parte di un privato e pertanto si ritiene che la vendita possa considerarsi esente IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (decreto di trasferimento del 22/11/20213, rep. n. 659/2013, trascritto il 05/12/2013 ai nn. 17.759/12.376) non riporta dichiarazioni urbanistico-edilizie.

L'avviso di vendita immobiliare emesso nell'ambito della procedura esecutiva da cui è derivato il decreto di trasferimento citato riportava in merito:

Indagine amministrativa risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti:

«Da ricerca effettuata dal sottoscritto presso gli archivi urbanistici del comune di Alfonsine sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia N. 106/1997 prot. n.9024 del 30.10.1997 e variante prot. 4177 del 24.4.98- per nuova costruzione di fabbricato residenziale/commerciale in ampliamento dell'esistente
- Pratica edilizia N. 106/97 prot. n. 6955 del 22.06.1998 Autorizzazione di agibilità n. 3480
- Autorizzazione edilizia 59/98 prot. n. 9863 del 9.9.1998 per l'installazione di una struttura precaria in alluminio e vetro.
- D.I.A. in Sanatoria N. 066/2004 ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001-di pergolato in legno
- Pratica N. 021/2007 prot. n.5167 del 12.03.2007 Permesso di costruire inizio lavori 9.7.2007 fine lavori 28.12.2007
- Pratica sportello unico 007/2007 D.I.A. 027/2007
- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 7/2008 prot. n. 2315 prat. ed. SUAP 7/2007 PC 27/2007

Da confronto fra quanto rilevato e quanto realizzato non si sono rilevate difformità.

Il sottoscritto pone inoltre all'evidenza che sarà necessario un aggiornamento della planimetria relativa al sub. 3 (=immobile per pubblico spettacolo) e dell'estratto di mappa.»

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a seguito di presa visione svolta in data 25/06/2024 (a seguito di richiesta del 02/06/2024), premettendo che la costruzione originaria è stata iniziata antecedentemente al 1967, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti così come messi a disposizione dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna:

- nulla osta per esecuzione lavori edili prat. 70/1975 del 14/06/1975, prot. n. 3460 per riatto casa

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9/42

Relazione di accertamento peritale

colonica (estranea al compendio immobiliare oggetto di stima, ma inerente a fabbricato inserito nell'area di terreno all'interno del quale è inserito il compendio)

Oggetto di concessione alla variante in data 27/08/1975, prot. n. 5269

Oggetto di permesso di abitabilità del 27/08/1977, prot. n. 1671

- concessione edilizia prat. 182/1986 del 05/11/1987, prot. n. 18846 per progetto di un casone e box in lamiera ad uso ricovero attrezzi (estranea al compendio immobiliare oggetto di stima, ma inerente a fabbricato inserito nell'area di terreno all'interno del quale è inserito il compendio)

Oggetto di autorizzazione alla variante in corso d'opera in data 21/02/1990, prot. n. 15955

Oggetto di autorizzazione di abitabilità n. 3017 del 10/12/1991, prot. 16337

- domanda di condono edilizio in data 26/03/1986 n. 354/1986 per costruzione di proservizi uso legnaia, casone attrezzi, garage, pollaio, sgombero, tettoia, attrezzi, oggetto di certificato di tacito accoglimento in data 28/04/1995 (estranea al compendio immobiliare oggetto di stima, ma inerente a fabbricato inserito nell'area di terreno all'interno del quale è inserito il compendio)

- concessione edilizia prat. 148/1989 del 30/12/1989, prot. n. 16995 per sistemazione interna di casa colonica (estranea al compendio immobiliare oggetto di stima, ma inerente a fabbricato inserito nell'area di terreno all'interno del quale è inserito il compendio)

Oggetto di autorizzazione di abitabilità n. 2942 del 22/06/1991, prot. 588

- concessione edilizia prat. 95/1997 del 01/09/1997, prot. n. 7642 per cambio d'uso da rurale a urbano e art. 13 L. 47/1985 (estranea al compendio immobiliare oggetto di stima, ma inerente a fabbricato inserito nell'area di terreno all'interno del quale è inserito il compendio)

- concessione edilizia prat. 106/1997 del 30/10/1997, prot. n. 9024 per nuova costruzione di fabbricato residenziale/commerciale in ampliamento dell'esistente

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

10/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto di autorizzazione di variante per opere in corso del 18/05/1998, prot. 9024

Oggetto di autorizzazione di agibilità n. 3480 del 22/06/1998, prot. 6955 (a seguito di richiesta 19/06/1998), apparentemente riferita al solo locale bar (benché apparentemente richiesta sia al bar che all'abitazione)

- denuncia di inizio attività prat. 33/1998 del 24/04/1998, prot. 4774 per sostituzione recinzione in rete metallica con muretto in cls e sovrastante barriera metallica
- autorizzazione edilizia prat. 59/1998 del 03/11/1998, prot. 9863 per opere di installazione di una struttura precaria in alluminio e vetro da montarsi all'esterno del bar (inerente il lotto n. 1 del compendio oggetto di stima)

Contenente parere favorevole AUSL del 25/01/2003 riportante quanto segue:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15.01.2003 da Tecnici della Prevenzione del Servizio scrivente è emerso che il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di legale rappresentate dell'esercizio di bar indicato in oggetto, ha ricavato sull'area esterna adiacente l'esercizio due vani adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, in difformità a quanto indicato nella planimetria allegata all'autorizzazione sanitaria n. 338/98 rilasciato in data 01.07.1998 e successivamente aggiornata in data 25.07.1998. Inoltre, l'accesso all'esercizio indicato come portico «aperto» è stato in realtà chiuso con infissi metallici finestrati. I vani sopra citati stati delimitati uno con strutture finestrate in alluminio ed uno con teloni in materiale plastico.

Per quello delimitato dalle strutture finestrate in alluminio l'Ufficio di N.I.P. di questo Servizio ha espresso parere favorevole con nota Prot. 2245 in data 22.10.1998 (rif. pratica n. 257 del 13.10.1998 Prot. 2194 del 14.10.1998) nel rispetto degli elaborati grafici presentati prevedendo si la realizzazione della struttura in alluminio, ma mantenendo, al contempo, liberi da qualsiasi altra struttura chiusa il portico e la relativa facciata al fine di rispettare i parametri previsti dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene per quanto concerne il rapporto di illuminazione e quello di aerazione naturali.

Pertanto, si richiede di emettere ordinanza sindacale affinché il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx provveda allo smantellamento dell'intelaiatura del porticato e dei tendoni che ne delimitano la restante facciata, ripristinando le condizioni che erano state previste negli elaborati grafici a suo tempo presentati ed autorizzati, concedendo un tempo ragionevole (30 giorni) per l'esecuzione dei lavori richiesti.

Inoltre, il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dovrà provvedere all'aggiornamento delle pianta planimetriche allegata all'autorizzazione sanitaria sopra citata, per la cui mancanza è stata elevata sanzione amministrativa.

Contenente relazione di violazione amministrativa per intervento in assenza di autorizzazione

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

11/42

Relazione di accertamento peritale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

art. 10 L. 47/85 del 05/03/2003, prot. 101/ED/2003 della Polizia Municipale di Alfonsine in cui si riporta:

hanno accertato quanto segue: «sul lato sud dell'edificio adibito a BAR, è stata realizzata una veranda costituita da telaio in legno, avente copertura e chiusure laterali in PVC, in assenza di alcun titolo autorizzativo.»

- permesso di costruire n. 21/2007 del 04/06/2007, prot. 3423 per risanamento di locali ad uso pubblico esercizio con ricavo di locale per pubblico spettacolo (inerente il lotto n. 1 del compendio oggetto di stima)

Oggetto di comunicazione di inizio lavori del 04/07/2007, prot. 6084

Non oggetto di comunicazione di fine lavori e/o oggetto di richiesta e rilascio di abitabilità/agibilità

Si osserva che la pratica riporta come esistente il pergolato in legno (non definito se avente copertura impermeabile o meno) sul lato Sud dell'ingresso, sebbene non rappresentato nelle pratiche edilizie precedenti (ed anzi oggetto di accertamento di violazione).

Occorre osservare inoltre che il titolo risulta essere stato rilasciato anche rispetto ad aree non in piena proprietà del richiedente (corte comune anche ad altre unità non oggetto di esecuzione né del presente lotto).

- segnalazione certificata di inizio attività prat. 81/2016/VBG del 29/01/2016, prot. 5190 per cambio di destinazione d'uso da «Pubblico Spettacolo» a «Pubblico Esercizio» con manutenzione straordinaria, oggetto di rigetto del 04/02/2016, prot. 5625 (inerente il lotto n. 1 del compendio oggetto di stima)

Occorre osservare inoltre che il titolo risulta essere stato richiesto anche rispetto ad aree non in piena proprietà del richiedente (corte comune anche ad altre unità non oggetto di esecuzione né

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

12/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

del presente lotto).

- segnalazione certificata di inizio attività prat. 135/2016/VBG del 12/02/2016, prot. 7643 per cambio di destinazione d'uso da «Pubblico Spettacolo» a «Pubblico Esercizio» (inerente il lotto n. 1 del compendio oggetto di stima) con parere favorevole del 23/02/2016, prot. 8857, pur richiedente documentazione integrativa:

Il Servizio Edilizia dell'Unione della Bassa Romagna ha comunicato che il controllo della scia in oggetto ha avuto esito favorevole, tuttavia ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

a) nuova asseverazione per gli aspetti strutturali (mod. MUR A.1/D1), che contempra anche le nuove porzioni di tamponamento nonché le foro/fori di estrazione gas metano e le eventuali aperture necessarie alla ventilazione dei locali (il MUR presentato contempla solo le demolizioni dei tramezzi B.4.5 a);

b) n. 2 copie degli elaborati grafici di progetto (piante) corretti e integrati relativamente ai seguenti elementi:

b.1) chiarire se la linea continua oggetto di demolizione (giallo) nel locale pub-birreria determina un innalzamento della quota di pavimento di parte del vano; in caso affermativo occorre colorare di rosso la porzione di pavimento oggetto di innalzamento di quota;

b.2) indicare graficamente tutti i condotti di entrata e uscita dell'aria dei sistemi di ricambio forzato (dispensa, spogliatoio, ecc.), anche ai fini della dichiarazione strutturale IPRiPI, inoltre indicare univocamente che il dimensionamento degli stessi (5 ricambia di aria/ora) sono stati progettati in continuo, in conformità al vigente RCI;

c) asseverare che l'impianto di riscaldamento è esistente e che non è oggetto di modifica.

d) impianto di distribuzione del gas: produrre l'elenco e la distinta della portata termica nominale dei singoli apparecchi utilizzatori

Qualora la documentazione richiesta non venga prodotta entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della presente, si procederà ad attivare i controlli entro i termini previsti ed adottare eventuale provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi.

Non appare che le integrazioni richieste siano state prodotte né risultano d'altra parte emessi

provvedimenti da parte dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna

Non oggetto di comunicazione di fine lavori e/o oggetto di richiesta e rilascio di abitabilità/agibilità

Occorre osservare inoltre che il titolo risulta essere stato richiesto anche rispetto ad aree non in piena proprietà del richiedente (corte comune anche ad altre unità non oggetto di esecuzione né

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

13/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

del presente lotto).

- permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso con opere di manutenzione straordinaria e senza aumento di carico urbanistico, da bar a sala gioco videolottery n. 29/2019/R-PC, prat. 185/2019/VBG del 12/03/2019, prot. 14312, oggetto di rilascio di autorizzazione unica ai sensi del DPR 160/2010 nonché di parere AUSL e parere ARPAE (inerente il lotto n. 1 del compendio oggetto di stima)

Non risulta tuttavia essere stata oggetto di comunicazione di inizio lavori.

Occorre osservare inoltre che il titolo risulta essere stato richiesto anche rispetto ad aree non in piena proprietà del richiedente (corte comune anche ad altre unità non oggetto di esecuzione né del presente lotto).

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, pur nella complessità della ricostruzione (anche rispetto alla mancata esecuzione/mancato completamento delle ultime pratiche edilizie, comunque prive dell'ottenimento di agibilità delle ultime pratiche edilizie), si ritiene di considerare quale stato legittimo quello derivante dal permesso di costruire n. 21/2007 del 04/06/2007, prot. 3423, (ultimo titolo di cui è stata effettivo inizio lavori, pur senza completamento dello stesso) pur senza considerare la legittimità del pergolato presente.

Si osserva in ogni caso che lo stato dei luoghi attuale risulta sostanzialmente conforme allo stato rilevato rappresentato nel permesso di costruire n. 29/2019/R-PC benché non venga chiarito — sulla base della documentazione a disposizione dello scrivente — attraverso quali pratiche edilizie sia definito lo stato legittimo.

Anche in ragione delle possibili future modalità di fruizione del bene da parte del futuro acquirente,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.		
19/2024 R.G.E.	14/42	Relazione di accertamento peritale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		

appare necessario una approfondita ricognizione attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per la piena regolarizzazione dello stato attuale e per il corretto utilizzo rispetto alla effettiva destinazione che si vorrà adottare in uno stato futuro.

In ogni caso, allo stato attuale e sulla base dei grafici allegati al permesso di costruire e secondo quanto premesso, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, a parere dello scrivente risultano le seguenti difformità:

- destinazione d'uso come bar (e non come locale di pubblico spettacolo) comunque a oggi non attivo
- differente distribuzione interna rispetto alla conformazione nella zona cucina/bagno/spogliatoi ma sostanzialmente conforme allo stato rilevato nella pratica 29/2019/R-PC
- presenza del pergolato (in realtà, propriamente tettoia) apparentemente non legittimato
- utilizzo dell'area retrostante a uso sportivo (cambi da beach-volley, calcetto) delimitati da rete metallica
- presenza della porta di accesso ai bagn/servizi sul retro (non rappresentata nel permesso di costruire n. 21/2007 del 04/06/2007, prot. 3423)
- diversa distribuzione interna anche nella porzione retrostante (bagni/servizi/centrale termica)

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

15/42

Relazione di accertamento peritale

seguenti attività di regolarizzazione:

- presentazione di CILA/SCIA in sanatoria anche in funzione della corretta destinazione d'uso che vorrà adottarsi e con individuazione della corretta titolarità delle aree
- regolarizzazione della recinzione a uso sportivo presente sul retro (se e in quanto possibile)
- aggiornamento catastale conseguente alla variazione sopradetta
- rimozione del pergolato esterno (qualora non differentemente regolarizzabile)

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare — a titolo indicativo e preliminare e forfettario — un deprezzamento pari a € 14.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Alfonsine n. 17 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza [scheda AP08]
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a basso rischio archeologico [scheda

SCT10]

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
19/2024 R.G.E.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

16/42

Relazione di accertamento peritale

- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale — Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario — Alluvioni frequenti (P3) [scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: III livello [scheda VS12]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello — $5 < IL < = 15$ (elevato) [scheda VS13]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Alfonsine n. 18 del 21/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AUC — Ambiti urbani consolidati [art. 5.2]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Alfonsine n. 75 del 22/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: AUC.6 — Ambiti consolidati con limiti di funzionalità urbanistica [art. 4.2.6]

Si rimanda inoltre a quanto espresso nel certificato di destinazione urbanistica n. 217/2024/R-CDU (prat. 220/2024/CDU) del 02/07/2024, prot. 53073/2024, rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, a seguito della richiesta dello scrivente in data 02/06/2024, prot. 44210/2024, di cui si riporta uno stralcio:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
19/2024 R.G.E. 17/42 Relazione di accertamento peritale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

si certifica

che il terreno sito nel **Comune di Alfonsine** individuato nella richiesta al N.C.T. **Foglio 90 Mappali 758 – 820 – 822;**

risulta classificato

- **nel PSC** l'area in oggetto ricade in:

- AUC – Ambiti urbani consolidati – ART.5.2;
- Perimetro del territorio urbanizzato – ART.4.1;

- **nel RUE** l'area in oggetto ricade in:

- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica – ART.4.2.6;

- **nel CUT** l'area in oggetto ricade in:

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo principale – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo secondario – Alluvioni poco frequenti (P2) – Scheda VS08;
- Paleodossi di modesta rilevanza – Scheda AP08;
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) – Scheda VS12;
- Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) – Indice liquefazione $>5 \leq 15$ (elevato) – Scheda VS13;
- Perimetro del territorio urbanizzato;
- Area a basso rischio archeologico – Scheda SCT10.

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

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n.32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

Per la tipologia di immobile in questione (negozio/bar e aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà richiede del certificato di destinazione urbanistica e pertanto viene allegato alla relazione peritale, evidenziando in ogni caso che – in caso di intervenuta variazione degli strumenti urbanistici ovvero successivamente a un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica – dovrà essere nuovamente richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

18/42

Relazione di accertamento peritale

Stante la presenza di una porzione di terreno di superficie non trascurabile (ancorché in parte utilizzato come parcheggio del bar/locale pubblico spettacolo), si riporta per completezza il corrispondente articolo di RUE:

Art. 4.2.6 – Sub-ambiti Auc.6

1. *Descrizione: ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani di impianto non recente con parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana.*

2. *Obiettivi: consolidare l'impianto urbano e, in relazione ai limiti di funzionalità urbanistica sostanzialmente non recuperabili, evitare incrementi significativi della densità edilizia, pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.*

3. *Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, negli altri casi:*

a) *sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici;*

tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere b), c), d), gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SC. Qualora l'intervento RE comporti la demolizione e ricostruzione, questa può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

b) *l'intervento NC è ammesso nei soli lotti ineditati, sulla base di un progetto unitario convenzionato che assicuri la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali nella misura prevista per i PUA, nel rispetto dei seguenti limiti:*

- UF max = 0,30 mq/mq,

- NP max = 3.

c) *gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono sempre ammessi senza incremento della SC. Sono ammessi inoltre:*

- *con incremento della SC del 20% a condizione che si demoliscano completamente gli edifici di almeno due lotti contigui e si ricostruisca un unico edificio*

- *in caso l'area di intervento sia superiore a 1.500 mq l'ampliamento è previsto con l'incremento della SC del 20% alle stesse condizioni di abbattimento di prestazione energetica di cui al successivo punto d).*

d) *sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) e ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni*

- *ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data,*

- *l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;*

salvo che l'intervento di AM comporti incremento di sole superfici accessorie e non di SU, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, deve essere realizzato un abbattimento dell'indice di prestazione energetica EP complessiva almeno 25% sull'edificio esistente.

e) *sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) diversi da quelli di cui*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

19/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di un' autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché SP resti maggiore del 25% della SF.

4. È richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetria catastale, in atti dal 22/06/1998, è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo «Identificazione catastale».

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto già precisato nel paragrafo «Regolarità edilizia urbanistica e agibilità», si segnalano alcune difformità tra la planimetria dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Si deve ulteriormente osservare che la porzione verandata (tettoia con infissi vetrati apribili) risulta realizzata su area cortilizia comune ad altre unità (sia oggetto della presente esecuzione che di terzi). **Non è pertanto possibile procedere alla relativa regolarizzazione catastale relativamente a tale porzione salvo preventiva definizione dell'effettiva proprietà attraverso atto notarile (comunque anteceduto da individuazione catastale) che coinvolga tutte le proprietà afferenti all'area cortilizia.**

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati ovvero al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata ovvero rappresentate nell'estratto di mappa.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano evidenti

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 19/2024 R.G.E. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	20/42	Relazione di accertamento peritale
--	-------	------------------------------------

difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'unità, che potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo «Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità» e nel paragrafo «Planimetria e dati catastali».

Si ribadisce quanto precedentemente espresso rispetto alla regolarizzazione catastale della porzione a veranda, non attuabile allo stato attuale.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, le unità immobiliari risultavano alla data del 02/06/2024 intestate a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta di Pavia in data 29/04/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 23/04/2024), la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (decreto di trasferimento del 22/11/20213, rep. n. 659/2013, trascritto il 05/12/2013 ai nn. 17.759/12.376), la proprietà veniva individuata analogamente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

21/42

Relazione di accertamento peritale

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda e ulteriore divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta di Pavia in data 29/04/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 23/04/2024), veniva riportato:

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame **alla data del 23/04/2024**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Premesso che: gli immobili Foglio 90 Particella 758 Subb. 3 e 4 insistono su area identificata al catasto terreni al foglio 90 particella 758 di mq. 1308. Questo deriva dalla fusione del mappale 758 di mq 273 con i mappali 219 e 756.

Il terreno mappale 820 deriva dalla particella 755, ex 576 a sua volta derivante dalla soppressione dei mappali 218 e 386;

Il terreno mappale 822 deriva dalla particella 773, ex 757 a sua volta derivante dal mapp. 577, il quale a sua volta derivante dalla soppressione dei mappali 218 e 386;

Il terreno mappale 758 di mq 273 deriva dalla particella 577, a sua volta derivante dalla soppressione dei mappali 218 e 386;

Il terreno mappale 756 deriva dalla particella 576, a sua volta derivante dalla soppressione dei mappali 218 e 386;

* pervennero all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RA) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario — decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Di Ravenna con sede in Ravenna (RA), in data 22/11/2013 rep. n. 659/2013 e **trascritto il 05/12/2013 ai n.ri 17759/12376** da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

* pervennero ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ciascuno per quota 1/3 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 90 Particelle 218, 219 e 386) in virtù di atto per causa morte — certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Ravenna (RA), den.n. 33 voi. 883 e **trascritto il 31/12/1990 ai n.ri 16787/11114** in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto ad Alfonsine il

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

22/42

Relazione di accertamento peritale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

02/05/1990 — eredità devoluta per legge

(NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)¹

* pervennero al signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) per quota 1/3 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 90 Particelle 218, 219 e 386) in virtù di atto tra vivi — divisione ai rogiti del notaio Annamaria Conte da Ravenna (RA), in data 02/08/1977 rep. n. 60479/6432 e **trascritto il 17/08/1977 ai n.ri 8034/6295** da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

Si rileva:

Trascrizione NN 10589/6808 del 22/06/2017, nascente da atto tra vivi — preliminare per permuta derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Plessi Paolo Mario con sede

1 Sulla base delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate — Servizio di Pubblicità Immobiliare svolta alla data del 19/10/2024 rispetto a note di trascrizione e di iscrizione successive alla certificazione notarile sostituita risulta nota di trascrizione del 14/05/2024 ai nn. 8.938/6.731 per atto notarile pubblico del 25/10/2005, Notaio P. Castellari di Castel Bolognese (RA), Rep. 36.233/2.393 per atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) inerente i seguenti immobili:

- Unità negoziale n. 1:
 1. Comune di A191 — Alfonsine (RA), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana --, Foglio 90, Particella 758, Subalterno 1, Natura A3 — Abitazione di tipo economico, Consistenza 10,0 vani, Indirizzo VIA RASPONA, N. civico 27, Piano 1
 2. Comune di A191 — Alfonsine (RA), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana --, Foglio 90, Particella 758, Subalterno 2, Natura C6 — Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 35 metri quadri, Indirizzo VIA RASPONA, N. civico 27, Piano T
 3. Comune di A191 — Alfonsine (RA), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana --, Foglio 90, Particella 758, Subalterno 3, Natura C1 — Negozi e botteghe, Consistenza 64 metri quadri, Indirizzo VIA RASPONA, N. civico 27, Piano T
 4. Comune di A191 — Alfonsine (RA), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana --, Foglio 90, Particella 758, Subalterno 4, Natura A3 — Abitazione di tipo economico, Consistenza 5,0 vani, Indirizzo VIA RASPONA, N. civico -
 5. Comune di A191 — Alfonsine (RA), Catasto Terreni, Foglio 90, Particella 820, Subalterno --, Natura T — Terreno, Consistenza 5 are 79 centiare
 6. Comune di A191 — Alfonsine (RA), Catasto Terreni, Foglio 90, Particella 822, Subalterno --, Natura T — Terreno, Consistenza 17 are 88 centiare

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), sesso x, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), sesso x, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), sesso x, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3

contro di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), sesso x, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

CON IL PRESENTE ATTO SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDI TA' IN MORTE DEL SIGNOR xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx NATO IL xx/xx/xxxx AD xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) E IVI DECEDUTO IL 02/05/1990, DA PARTE DEGLI EREDI LEGITTIMI I 2 FIGLI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, E IL CONIUGE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx EREDITA' DEVOLUTA IN VIRTU' DI LEGGE. **TRATTASI DI NOTA IN RIFERIMENTO ATTO DI IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL NOTAIO CASTELLARI PAOLO DI CASTEL BOLOGNESE DEL 25/10/2005 REP. N.36233/239, ISCRITTA PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IL 29/10/2005 AI

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

23/42

Relazione di accertamento peritale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in Conselice (RA) in data 05/06/2017 rep.n. 97796/42025 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

N.B. Il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx promette di cedere a titolo di permuta alla società «xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx» che a tale titolo promette di acquistare la proprietà piena ed esclusiva dei beni oggetto della presente relazione. Le parti convengono che la stipulazione notarile dovrà avvenire entro e non oltre a data del 30/06/2019. La presente promessa di permuta è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto ora si trovano, con garanzia delle parti delle parti che sui medesimi non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere ad eccezione di: beni di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ipoteca volontaria iscritta il 30/06/2015 al particolare n. 1549 (sotto descritta). Le parti si obbligano reciprocamente a procedere, ciascuna per i rispettivi gravami, con la cancellazione e liberazione dai beni in contratto con atto precedente o contestuale all'atto definitivo di permuta, pena la risoluzione del presente contratto con oneri ad esclusivo carico della parte inadempiente. Si da atto che l'immobile promesso in permuta dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è attualmente condotto in locazione da terzi in forza di contratto registrato in data 24/05/2017 al n. 1207 Serie 3T.

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta il decreto di trasferimento del 22/11/2013, rep. n. 659/2013, trascritto il 05/12/2013 ai nn. 17.759/12.376.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta di Pavia in data 29/04/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 23/04/2024), veniva riportato:

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 9817/1549 del 30/06/2015, nascente da ipoteca volontaria — conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Di Mauro Caterina con sede in Ravenna (RA) in data 26/06/2015 rep.n. 5323/2534 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx debitore non datore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

importo capitale euro 160.000,00, importo totale euro 320.000,00 e durata 11 anni

Iscrizione NN 26922/5019 del 06/12/2022, nascente da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione — ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 05/12/2022 rep. n. 2007/9322 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx importo capitale euro 150.697,43, importo totale euro 301.394,86

NN.26548/6238 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

24/42

Relazione di accertamento peritale

Trascrizione NN 7611/5736 del 23/04/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Del Tribunale Di Ravenna con sede in Ravenna (RA) in data 12/02/2024 rep.n. 327 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostitutiva, relativamente all’immobile in oggetto e rispetto all’esecutato. Dalle ispezioni svolte alla data del **19/10/2024**, non risultano ulteriori **successive** trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2015 – Registro Particolare 1549 Registro Generale 9817
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2022 – Registro Particolare 5019 Registro Generale 26922
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/04/2024 – Registro Particolare 5736 Registro Generale 7611

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

La superficie commerciale dell’unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell’ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base della planimetria catastale (escludendo dunque pergolato e veranda, pur presenti ma insistenti su area comune ad altre unità oppure non apparentemente legittimi da un punto di vista edilizio-urbanistico):

- **Bar (piano terra):** circa mq 82,51 di superficie ragguagliata
- **Portico (piano terra):** circa mq 7,42 di superficie, pari a mq 2,23 di superficie ragguagliata
- **Ripostiglio/bagni esterni e centrale termica (piano terra):** circa mq 15,07 di superficie, pari a

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

25/42

Relazione di accertamento peritale

mq 3,77 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 88,51 per il bar

Per maggiore esaustività, si fornisce comunque anche la consistenza commerciale dell'immobile nell'effettiva consistenza, comprendendo dunque anche le parti insistenti su area cortilizia comune ad altre proprietà:

- **Bar (piano terra):** circa mq 82,51 di superficie ragguagliata
- **Atrio/ingresso (piano terra):** circa mq 7,42 di superficie ragguagliata
- **Pub/birreria/piccola ristorazione (veranda) (piano terra):** circa mq 51,45 di superficie ragguagliata
- **Pergolato in legno e area sottostante a pensilina in c.a. (piano terra):** circa mq 51,51 di superficie, pari a mq 10,30 di superficie ragguagliata
- **Rispostiglio/bagni esterni e centrale termica (piano terra):** circa mq 15,07 di superficie, pari a mq 3,77 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 155,45 per il bar

Relativamente all'area a terreno retrostante, questa è stata computata attraverso la superficie catastale (che può differire rispetto alla superficie reale del bene):

- **area a terreno (particelle 820 e 822):** circa mq 2.367, pari a mq 47,34 di superficie ragguagliata

Si precisa in merito che non è stata svolta una specifica indagine rispetto all'eventuale potenzialità edificatoria dell'area che, per quanto non escludibile, non appare tale da essere particolarmente appetibile in quanto particolarmente condizionata dal contesto.

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando 25% della superficie dei servizi (vani accessori a servizio

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

26/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali) e il 20% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali) e il 2% dell'area di terreno circostante (caratterizzata in parte da ampia area a parcheggio e in parte da verde a uso sportivo e in parte non governata).

Tuttavia, sulla base delle considerazioni svolte nei paragrafi «Planimetria e dati catastali» e «Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità», considerando che la veranda sul fronte ricade in area non in proprietà esclusiva e come tale non risulta al momento nemmeno regolarizzabile da un punto di vista catastale e che il pergolato in legno non appare effettivamente legittimo da un punto di vista edilizio urbanistico, si ritiene di considerare quale consistenza commerciale quella effettivamente ricavabile dalla planimetria catastale.

Dunque la superficie commerciale per il bar (comprensiva dell'area di terreno considerata di pertinenza) è di mq 135,85.

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Alfonsine e di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimati a corpo ma considerando quanto riportato:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Alfonsine, fascia Centrale, zona Centro Abitato del Capoluogo, codice di zona B1,

Microzona 0, riportante i prezzi:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 19/2024 R.G.E. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	27/42	Relazione di accertamento peritale
--	-------	------------------------------------

◦ dei negozi in stato conservativo normale (min/max): €/mq 900,00/1.250,00

- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (ottobre 2024), Comune di Alfonsine, zona

Centro Abitato:

◦ dei negozi (min/max): €/mq 781,00/1.177,00

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

• bar €/mq 1.075,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Si ritiene di considerare una percentuale detrattiva del 15% del valore precedentemente determinato connesso alle misure minime per la riattivazione dell'attività (comunque dipendenti dall'effettivo progetto imprenditoriale che il futuro acquirente vorrà effettivamente attuare).

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi «Planimetria e dati catastali» e «Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità», sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

28/42

Relazione di accertamento peritale

regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità non regolarizzabili, che può essere stimato in non meno di € 14.000,00.

Relativamente allo stato di possesso, per quanto l'immobile risulti soggetto a contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, considerando l'attivazione di una procedura di sfratto, non si ritengono opportune e/o necessarie specifiche detrazioni per indisponibilità del bene.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le servitù successivamente descritte 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, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Tuttavia, in relazione alla veranda realizzata su area cortilizia comune e non in proprietà esclusiva (contigua e collegata all'immobile effettivamente rappresentata nella planimetria catastale e dunque in piena proprietà), risulta pertinente una detrazione connessa a tale criticità. In astratto si potrebbe determinare la necessità di una regolarizzazione attraverso atto notarile (coinvolgenti terzi) e dell'aggiornamento della planimetria catastale ovvero la relativa rimozione della porzione a veranda e residuazione del bar ovvero l'ipotetica corresponsione di un canone di "occupazione" alle altre proprietà comuni a tali aree. Tali scenari dovranno essere valutati dal futuro acquirente e gestiti con gli altri proprietari delle aree comune. Si ritiene di individuare tale detrazione in via equitativa nella misura del 15% del valore precedentemente determinato.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi successivi, non risultano applicabili specifici deprezzamenti.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

29/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore del bar	mq 135,85 x €/mq 1.075,00		€ 146.038,75
sommano			€ 146.038,75
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile		-15,00%	-€ 21.905,81
restano			€ 124.132,94
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			-€ 14.000,00
restano			€ 110.132,94
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili		-15,00%	-€ 16.519,94
restano			€ 93.613,00
detrazioni per vincoli locativi e possesso		0,00%	€ 0,00
restano			€ 93.613,00
detrazioni per spese condominiali insolute			€ 0,00
restano			€ 93.613,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene		-15,00%	-€ 14.041,95
restano			€ 79.571,05
valore della proprietà da inserire nel bando²			€ 80.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI CONTRATTI DI

LOCAZIONE E RISPONDERIA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

QUESITO N. 11

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data

03/06/2024, prot. 53841, ed ottenute in data 21/06/2024, prot. 60311, veniva riferito:

² Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

30/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 03/06/2024 ed acquisita con protocollo n. **53841** relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in essere inerente il Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che risulta registrato 1 contratto di locazione in corso registrati presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativi al menzionato soggetto nella veste di locatore. e precisamente: locazione 2022-3t-6472 – si allega visura e contratto

Ulteriormente e sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo nonché quanto riportato nella certificazione notarile in merito alla presenza di precedenti contratti di locazione³, lo scrivente richiedeva ulteriori chiarimenti⁴ all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 29/07/2024, prot. 73001, ottenendo riscontro in data 06/09/2024, prot. 84015:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 29/07/2024 ed acquisita con protocollo n. 73001 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati inerente il Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si conferma che risulta registrato 1 solo contratto di locazione in corso di validità registrato presso o territoriale di Ravenna relativi al menzionato soggetto nella veste di locatore. e precisamente: locazione 2022-3t-6472 valido sino al 12/08/2028 di cui si è allegata visura e testo nella risposta precedente Il contratto di locazione 2017-3t-1207 si è risolto il 31/01/2022 Si allega visura e testo come richiesto Non risultano registrati contratti da parte del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nei confronti del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx né della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3 Si richiama il punto specifico:

Si da atto che l'immobile promesso in permuta dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è attualmente condotto in locazione da terzi in forza di contratto registrato in data 24/05/2017 al n. 1207 Serie 3T.

4 Ovvero:

- con riscontro del 21/06/2024, veniva riferito l'esistenza del contratto di locazione registrato al n. 2022-3T-6472 inerente l'unità commerciale sub. 3
- durante il sopralluogo svolto, veniva riferita l'esistenza di un contratto di locazione/comodato d'uso (forse disdettato) relativo anche all'unità abitativa sub. 4 ragionevolmente con comodatario il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ovvero della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- nel precedente riscontro non veniva fornito comunque il richiesto contratto di locazione registrato il 25/05/2017 al n. 1207, Serie T (citato nella documentazione agli atti della procedura)
- l'immobile pervenne all'esecutato con il seguente atto:
* pervennero all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Di Ravenna con sede in Ravenna (RA), in data 22/11/2013 rep. n. 659/2013 e trascritto il 05/12/2013 ai n.ri 17759/12376 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

richiede:

- la verifica dell'esistenza (ed eventuale copia) di contratti di locazione e/o comodati interessanti gli immobili in questione (ancorché disdettati e/o non rinnovati) attraverso gli elementi sopra forniti
- i contratti di locazione sopracitati

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

31/42

Relazione di accertamento peritale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Premesso questo, sulla base del sopralluogo svolto in data 24/07/2024 alla presenza del Custode e del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nel verbale redatto veniva riportato:

*Il Custode chiede all'esecutato/agli esecutati se esisatno contratto o altre ragioni in base alle quali il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, o anche soltato parte di esso, sia nella **disponibilità di terzi**.*

L'esecutato/i-occupante/i risponde/rispondono che:

contratto di locazione n. 6472 del 16.09.2022 riguardante il bar al piano di sotto.

L'appartamento al piano di sopra risulterebbe, da quanto dichiarato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, oggetto di contratto di comodato ad uso gratuito in favore della di lui compagna. Il Custode ne richiede copia in quanto non rinvenuto in sede di interrogazione all'Agenzia delle Entrate. La compagna del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si chiama xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx.

Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiara che la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sua compagna e non moglie, nonostante il contratto di comodato ha lasciato l'appartamento da 8-9 mesi. L'appartamento al piano sopra risulta libero da persone e cose lasciato incostudito con il portone aperto e liberamente accessibile da chiunque.

In generale, sulla base delle interrogazioni svolte presso il Comune di Ravenna, Ufficio Anagrafe risulta che l'esecutato risulta residente presso il Comune di Ravenna e dunque non nel compendio oggetto di esecuzione.

Sulla base delle interrogazioni svolte presso il Comune di Alfonsine, Ufficio Anagrafe risulta che:

- il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta residente dal 21/04/2023 in via Raspona 27/B a Alfonsine
- la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xx/xx/xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CT), CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta residente dal 01/03/2022 in via Raspona 27/B a Alfonsine fino al 14/12/2023, allorquando è emigrata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

Relativamente al contratto di locazione citato, il Custode Giudiziario ha richiesto in data 30/07/2024 «di esprimere, nella Sua qualità di Perito Estimatore, un giudizio circa la viltà del canone di locazione così come concordato tra le parti contrattuali.»

Si rimanda a quanto riportato in tale giudizio, anche ai fini della precisa descrizione del contratto:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

32/42

Relazione di accertamento peritale

Esame del contratto di locazione

Premesso quanto sopra, a parere dello scrivente, appare necessario un preventivo esame del contratto di locazione, rispetto a condizioni contrattuali che possono avere incidenza rispetto al canone. Si riportano alcuni aspetti rilevanti del contratto, sottolineando le parti di maggiore interesse alla presente relazione:

Art. 1 – Oggetto della Locazione

1.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile uso commerciale, sito in Alfonsine in via Raspona 27/a, posto al piano terra, come da planimetria allegata, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Alfonsine al Foglio 90, Particella 758, Sub 3, Categoria Catastale C/1 cl.2, rendita catastale € 1.494,01 consistenza mq 64,00 e l'area scoperta di competenza. (di seguito il «Bene Locato»).

1.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Bene Locato viene consegnato libero da ogni arredo, nello stato di fatto ivi compresi impianti in cui attualmente si trova con visibili lavori di ristrutturazione da farsi a spese del conduttore, ben noto al Conduttore e da questi accettato senza riserve, come risulta da verbale sottoscritto dalle Parti.

1.3 In pari tempo si procede alla consegna contestuale del Bene Locato al Conduttore, il quale dichiara di averlo visitato e di trovarlo perfettamente idoneo all'uso cui intende destinarlo anche se bisognoso di grossi lavori di ristrutturazione di non avere alcuna osservazione e/o eccezione in merito.

[...]

Art. 2 – Destinazione d'uso del Bene Locato

2.1 Per patto espresso ed essenziale, il Bene Locato potrà essere esclusivamente e strettamente adibito all'attività di bar pizzeria e piccola ristorazione e sala gioco, esclusa inderogabilmente ogni diversa destinazione.

2.2 Il Conduttore attesta e dichiara di aver effettuato con esito positivo gli accertamenti necessari, presso tutte le competenti autorità, per verificare la compatibilità della destinazione urbanistica del Bene Locato con la destinazione d'uso e di non avere alcuna eccezione al riguardo.

2.3 Il Conduttore, inoltre, si impegna a porre in essere, a sua cura e spese, tutti gli eventuali adempimenti richiesti dalle pubbliche autorità (Comune, ASL, VV.FF., ecc.) in relazione all'attività svolta nel Bene Locato, in particolare quegli adempimenti richiesti ai fini della predisposizione di idonee misure di sicurezza ed igienicosanitarie.

Il Conduttore si impegna quindi ad esibire, a semplice richiesta del Locatore, tutta la documentazione presentata alle autorità competenti per il rilascio delle autorizzazioni e/o certificazioni necessarie. L'inosservanza della presente clausola comporterà, oltre alla responsabilità del Conduttore verso le pubbliche autorità, la risoluzione di diritto del contratto di locazione a norma dell'art. 1456 cod. civ..

Art. 3 – Durata – Facoltà di recesso

3.1 La locazione ha la durata di anni 6 (sei) dal 13/08/2022 al 12/08/2028 e si intenderà, dopo tale termine rinnovata alle medesime condizioni per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, salvo disdetta che venisse data da parte del Conduttore a mezzo lettera raccomandata A.R. inviata almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale.

[...]

Art. 4 – Canone

4.1 Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito in €. 3.600,00 (tremilaseicento/00) da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate, entro il giorno cinque del mese, da € 300,00 (trecento/00)

4.2 Le Parti nella definizione dell'importo hanno tenuto conto delle opere di adeguamento e di ristrutturazione che il Conduttore dovrà eseguire per rendere l'unità immobiliare idonea alle proprie esigenze.

[...]

4.4 Resta inteso che gli interventi di ristrutturazione saranno eseguiti sotto la responsabilità ed a cura e spese esclusive del Conduttore, il quale sarà altresì responsabile dell'attività di progettazione nonché di tutte le eventuali necessarie pratiche autorizzative ed urbanistiche, incluse, ove necessarie, le eventuali variazioni catastali e/o frazionamenti. Il Locatore, dal canto suo, presterà la necessaria collaborazione ai fini della sottoscrizione delle relative istanze, restando in ogni caso manlevato dal Conduttore per ogni responsabilità, spesa, e/o danno. Gli interventi di ristrutturazione dovranno risultare da un progetto, a cura e spese del Conduttore, da sottoporre alla preventiva visione del Locatore. A tal riguardo il Locatore potrà esercitare il diritto di veto solo se il progetto risulterà in contrasto con le norme edilizie o sanitarie oppure in contrasto con il Regolamento di Condominio.

4.5 Fermo restando quanto pattuito al paragrafo 3.2 ed anche in deroga all'art. 1592 c.c. il Conduttore rinuncia sin d'ora a richiedere qualsiasi indennizzo per le migliorie che saranno apportate all'immobile locato, escluso gli impianti di utilizzo specifico.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

33/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

[...]

Art. 9 – Modifiche e innovazioni

9.1 Qualsiasi modifica o innovazione del Bene Locato, comprese quelle che avessero ad oggetto impianti, verranno attuate dal Conduttore, a propria integrale cura e spese, previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi rilasciati dalle competenti autorità. Il Locatore sin da ora autorizza le opere di finitura e allestimento del Bene Locato al fine di operarvi con una attività di bar con contatti con il pubblico purché conformi ai suddetti titoli, al Regolamento Condominiale e a quanto disposto dall'art.4.4 e 4.5.

9.2 Fatto salvo ciò che si trova di seguito stabilito con riferimento al momento della cessazione della Locazione, nel corso della Locazione medesima il Locatore avrà diritto di esigere l'immediata rimozione delle modifiche e delle innovazioni non preventivamente autorizzate dalle competenti autorità o in contrasto con il Regolamento Condominiale nonché il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del Conduttore.

9.3 Qualora nel corso della Locazione l'autorità amministrativa imponesse determinate prescrizioni specificatamente riferibili all'attività per la quale il Bene Locato viene qui concesso, e il Locatore desse il proprio assenso alla realizzazione degli adeguamenti, resta espressamente pattuito che tutte le opere conseguenti saranno da eseguire a cura e a spese del Conduttore, senza che sorga a suo favore alcun diritto restitutorio o indennitario; qualora invece le modifiche richieste dalle autorità siano relative all'immobile (es: adeguamento sismico, strutturale o altro) non direttamente riconducibile all'attività del Conduttore sarà cura e spese del Locatore provvedere alla realizzazione.

9.4 Il Conduttore dà atto che delle disposizioni del presente articolo è stato tenuto debitamente conto nella determinazione del Canone.

In merito si evidenzia:

- *relativamente al punto 1.1, non risulta allegata alcuna planimetria (pur citata); si osserva in via preliminare che la planimetria catastale del subalterno 3 non risulta conforme allo stato dei luoghi e in generale non aggiornata, non prevedendo ad esempio la veranda sul fronte e il pergolato laterale (pur rappresentate nelle pratiche edilizie sommariamente visionate ma realizzate su corte comune ad altre proprietà)
In via preliminare e rimandando alla relazione peritale di stima specifiche considerazioni in merito, si considererà per semplicità solamente la consistenza individuata dalla planimetria catastale (escludendo dunque pergolato e veranda)*
- *relativamente al punto 1.2, non risulta noto e/o allegato il verbale sottoscritto dalla parti in cui potrebbero essere descritti i «visibili lavori di ristrutturazione da farsi a spese del conduttore»*
- *relativamente al punto 1.3, il contratto dà comunque atto che l'immobile fosse — antecedentemente alla sottoscrizione del contratto di locazione — «bisognoso di grossi lavori di ristrutturazione», pur senza documentarli, descriverli e quantificarli*
- *relativamente al punto 2.3, sulla base dell'accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, non risultano pratiche edilizie presentate successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione*
- *relativamente al punto 4.2, non essendo disponibili progetti, computi metrici, documentazione fotografica, fatture che possano documentare le lavorazioni effettivamente svolte, **lo scrivente non ha modi per valutare l'entità tecnico-economica** delle «opere di adeguamento e di ristrutturazione che il Conduttore dovrà eseguire per rendere l'unità immobiliare idonea alle proprie esigenze» né dunque la loro incidenza rispetto al canone di locazione*
- *relativamente al punto 4.4, non risulta allo scrivente la presenza di uno specifico regolamento di condominio (né rappresentato dal l.r. della società conduttrice nel verbale di primo accesso)*

Consistenza commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base della planimetria catastale (escludendo

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

34/42

Relazione di accertamento peritale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

dunque pergolato e veranda, pur presente):

- bar sito a Alfonsine, località Alfonsine, via Raspona n. 27/a, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Sezione Urbana --, Foglio 90, Particella 758, Subalterno 3 (occupante Bar Family srls)
- **Bar (piano terra):** circa mq 82,51 di superficie ragguagliata
- **Portico (piano terra):** circa mq 7,42 di superficie, pari a mq 2,23 di superficie ragguagliata
- **Ripostiglio/bagni esterni e centrale termica (piano terra):** circa mq 15,07 di superficie, pari a mq 3,77 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di **mq 88,51** per il bar

Per maggiore esaustività, si fornisce comunque anche la consistenza commerciale dell'immobile nell'effettiva consistenza, comprendendo dunque anche le parti insistenti su area cortilizia comune ad altre proprietà:

- bar sito a Alfonsine, località Alfonsine, via Raspona n. 27/a, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Sezione Urbana --, Foglio 90, Particella 758, Subalterno 3, comprensive di parti annesse insistenti su area comune distinta al Subalterno 5
- **Bar (piano terra):** circa mq 82,51 di superficie ragguagliata
- **Atrio/ingresso (piano terra):** circa mq 7,42 di superficie ragguagliata
- **pub/birreria/piccola ristorazione (piano terra):** circa mq 51,45 di superficie ragguagliata
- **Pergolato in legno e area sottostante a pensilina in c.a. (piano terra):** circa mq 51,51 di superficie, pari a mq 10,30 di superficie ragguagliata
- **Ripostiglio/bagni esterni e centrale termica (piano terra):** circa mq 15,07 di superficie, pari a mq 3,77 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di **mq 155,45** per il bar

Valori di riferimento

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna e Alfonsine, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2023, Comune di Alfonsine, fascia centrale, zona Centro abitato del capoluogo, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i seguenti valori di locazione:
 - negozi (min/max) €/mq/mese 3,80/5,30
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e rendimenti (agosto 2024), Comune di Alfonsine, zona Centro abitato del capoluogo:
 - negozi (min/max) €/mq/mese 3,38/5,02

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e quant'altro d'interesse per la stima:

- bar €/mq/mese 3,80

valutazione di un canone di locazione di mercato e giudizio di congruità rispetto al canone previsto nel contratto di locazione

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone di locazione di mercato rispetto al bene in questione:

- bar sito a Alfonsine, località Alfonsine, via Raspona n. 27/a, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine, Sezione Urbana --, Foglio 90, Particella 758, Subalterno 3 (occupante xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

35/42

Relazione di accertamento peritale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

canone di locazione del bar mq 88,51 x €/mq/mese 3,8 € 336,34
canone mensile locativo stimato dell'immobile € 340,00

Per maggiore esaustività, si fornisce comunque anche il seguente canone di locazione di mercato dell'immobile nell'effettiva consistenza, comprendendo dunque anche le parti insistenti su area cortilizia comune ad altre proprietà:

canone di locazione del bar mq 155,45 x €/mq/mese 3,8 € 590,71
canone mensile locativo stimato dell'immobile € 590,00

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra premesso e prospettato, si ritiene pertanto di esprimere il seguente giudizio rispetto al canone di locazione anche rispetto all'aspetto di viltà ex art 2923 C.C., comma 3:

- considerando la consistenza commerciale dell'immobile rispetto alla planimetria catastale agli atti (che non prevede ad esempio la veranda sul fronte e il pergolato laterale, pur rappresentate nelle pratiche edilizie sommariamente visionate ma realizzate su corte comune ad altre proprietà), si può ritenere congruo un canone mensile di € 340,00, rispetto a cui il canone di locazione oggetto del contratto risulta inferiore ma non eccedente il limite di un terzo previsto dal art 2923 C.C., comma 3
- considerando la consistenza commerciale dell'immobile effettiva del locale (prevedente ad esempio la veranda sul fronte e il pergolato laterale, pur rappresentate nelle pratiche edilizie sommariamente visionate ma realizzate su corte comune ad altre proprietà), si può ritenere congruo un canone mensile di € 590,00, rispetto a cui il canone di locazione oggetto del contratto risulta inferiore ed eccedente il limite di un terzo previsto dal art 2923 C.C., comma 3 e dunque — in tal caso — vile
- si precisa infine che — rispetto al canone di locazione in questione — lo scrivente non ha valutato (non essendo possibile valutarlo attraverso dati oggettivi) l'incidenza dei lavori di ristrutturazione rispetto al canone di locazione, pur espresso esplicitamente nel contratto di locazione

Pertanto, salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato ovvero quanto indicato negli stralci di relazione precedentemente citata, il contratto — così come reperito — risulta registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà l'immobile occupato con titolo sino al 12/08/2028.

Tuttavia, come si evince dall'istanza del Custode Giudiziario del 30/09/2024 depositata nel fascicolo telematico, risulta che:

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 19/2024 R.G.E. 36/42 Relazione di accertamento peritale
 rappresentata da
 contro

- ad oggi, nonostante i diversi solleciti in tal senso, sia scritti che orali, da parte della scrivente, il conduttore non ha versato alcun canone di locazione sul conto corrente della Procedura Esecutiva, come da estratto conto che si allega;

la scrivente, nella propria qualità di Custode Giudiziario, ritenendo più prudentiale – per quanto sopra esposto in merito alla viltà del canone – agire, in caso di reiterato mancato pagamento dei canoni a favore della Procedura e, quindi, di grave inadempimento con il procedimento di intimazione di sfratto per morosità,

CHIEDE

sin da ora di essere **autorizzata ad agire in giudizio con l'azione di sfratto per morosità**

L'autorizzazione allo sfratto è stata poi disposta in pari data ed è stato dato seguito alla procedura di liberazione dell'immobile.

Per tali ragioni, pertanto pur evidenziando quanto sopra, in caso di effettiva esecuzione dello sfratto, salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato si potrà ritenere l'immobile libero al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo «Atti pregiudizievoli», in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo «Destinazione urbanistica» (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo).

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 22/06/1998 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C.:

- Comune di Alfonsine, Foglio 90, Particella 758, Sub. 5: B.C.N.C. (corte) comune ai subb. 1 ÷ 4

In merito ad oneri di natura condominiale, pur essendovi parti comuni afferenti ad altre proprietà, non è stato riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

37/42

Relazione di accertamento peritale

amministratore. La regolamentazione delle parti comuni avverrà pertanto secondo le norme di Codice Civile. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Si segnala infine che nell'atto di provenienza (decreto di trasferimento del 22/11/2013, rep. n. 659/2013, trascritto il 05/12/2013 ai nn. 17.759/12.376) veniva riportato che:

Il tutto insistente su area identificata al Catasto Terreni del Comune di Alfonsine, Foglio 90, Particella 758 – Ente Urbano – mq. 1.308 (comune ad altre unità non oggetto di esecuzione).

Catasto Terreni del Comune di Alfonsine Foglio 90.

- Particella 820, seminativo, Cl. I, mq. 579, R.O. € 5,20. R.A. € 5,83;

- Particella 822, seminativo. Cl.I, mq. 1.788, R.D € 16,06, R.A € 18,01”.

Destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in data 30 gennaio 2013 che si allega in originale.

Con le pertinenze, accessioni, ragioni, servitù attive e passive risultanti.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Ulteriormente (e per quanto non riportato nel titolo di provenienza né nella relazione peritale redatta nella procedura esecutiva che ha determinato il decreto di trasferimento), si ribadisce in ogni caso quanto già esposto rispetto ad alcune particolarità del bene :

- la porzione verandata del bar (connessa direttamente alla porzione principale del bar) risulta costruita su area cortilizia comune ad altre unità (una delle quale facente parte di altro lotto). Si rimanda a quanto espresso nel paragrafo «Planimetria e dati catastali»
- la stessa area cortilizia sub. 5 (B.C.N.C.) contiene aree completamente delimitate e utilizzate da altre unità (non oggetto di pignoramento)
- l'accesso alla porta finestra della caldaia sul retro avviene attualmente attraverso la tettoia del sub. 4 (facente parte di altro lotto) ma, in assenza di servitù, l'accesso dovrà avvenire attraverso il bagno esterno, presente nel corpo contiguo a servizi, sul lato Sud del fabbricato

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

38/42

Relazione di accertamento peritale

attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Per quanto il fabbricato ha evidentemente caratteristiche condominiali e parti comuni (per quanto limitate), essendo stata riferita l'assenza di nomina di un amministratore condominiale, così come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore, non è stato possibile il reperimento e/o documentazione di spese di carattere condominiale.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta di Pavia in data 29/04/2024 (con verifica degli atti pregiudizievoli alla data del 23/04/2024), ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (decreto di trasferimento del 22/11/20213, rep. n. 659/2013, trascritto il 05/12/2013 ai nn. 17.759/12.376), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 19/10/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 19/2024 R.G.E. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	39/42	Relazione di accertamento peritale
---	--------------	---

Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 25/07/2024) vengono allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO N. 1 Bar e aree di terreno	Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Alfonsine (RA), località Alfonsine, via Raspona n. 27/A, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine (RA), Foglio 90, Particella 758, Subalterno 3 e aree di terreno circostanti distinte al Catasto Terreni del Comune di Alfonsine (RA), Foglio 90, Particelle 820 e 822	€ 80.000,00
--	--	--------------------

[OMISSIS]

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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

19/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

40/42

Relazione di accertamento peritale

Ravenna, 19 febbraio 2025

Con Osservanza



Il Consulente Tecnico
Ing. Davide Fuchi



Procedimento di esecuzione immobiliare n.
19/2024 R.G.E.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

41/42

Relazione di accertamento peritale



ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione anagrafica dell'esecutato e degli occupanti
4. Documentazione catastale del compendio
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie esaminate
6. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
7. Stralcio degli strumenti urbanistici
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Titolo di provenienza
12. Lotto n. 1 Documentazione catastale
13. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
14. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
15. Lotto n. 1 Allegato A
16. Lotto n. 2 Documentazione catastale
17. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
18. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
19. Lotto n. 2 Allegato A
20. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.