

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 151/2018 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO N. 51

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANDREA MENELLI

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

Tel. 0544 591110 - Fax 0544 591110 - Cell. 338 9517373

Mail studiomenelli@libero.it - PEC andrea.menelli@geopec.it

Ravenna, maggio 2019

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 151/2018 R.G.E.

Promosso da:

(avv. -----e avv. -----)

Contro:

* * *

LOTTO N. 51

**CAPANNONE A PIANO TERRA SITO ED ABITAZIONE A PIANO PRIMO A
MASSA LOMBARDA (RA) IN VIA CASTELLETTO N. 112, DISTINTI AL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MASSA LOMBARDA, FOGLIO 31,
PARTICELLA 889, SUB. 2 E 3**

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso deposito/capannone a piano terra e di unità immobiliare ad uso abitazione a piano terra e primo (destinata, secondo i titoli edilizi, ad abitazione di custodia), sempre all'interno di un fabbricato a destinazione capannone industriale, oltre ad area cortilizia di pertinenza, recintata e delimitata.

L'immobile è situato in Comune di Massa Lombarda, nella prima periferia nei pressi della località Fruges, in zona industriale e artigianale ed in prossimità dell'area agricola, lungo uno degli assi viari esterni principali, comunque in prossimità del centro e

relativamente ben collegata agli assi viari, ma comunque lontana dai principali servizi residenziali.

L'immobile ha accesso pedonale e carrabile da via Castelletto n. 112 attraverso una sottostrada con stalli di parcheggio ad uso pubblico, e attraverso l'area cortilizia delimitata con recinzione metallica.

L'unità ad uso deposito è costituita, a piano terra, da n. 2 uffici, n. 2 spogliatoi, n. 3 bagni/doccia, disimpegno, sala di ingresso/attesa, deposito con zona di ingresso.

L'unità ad uso abitazione è costituita a piano terra, da ingresso e vano scala; a piano primo, da n. 3 camere da letto, n. 3 disimpegni, n. 2 bagni, guardaroba, soggiorno, cucina/pranzo, dispensa e terrazzo.

Lo stato di conservazione è ottimo, sia per la recente realizzazione che per il recente insediamento dell'attività della società in locazione.

Attualmente collegato al capannone limitrofo attraverso un'apertura autorizzata, eventualmente da richiudere. Inserito all'interno del fabbricato struttura in arredo di scaffalatura metallica a servizio dell'attività (stoccaggio ed esposizione capi di abbigliamento).

Superficie reale: appartamento circa mq 153, terrazzi circa mq 25, ingresso circa mq 30; capannone/deposito circa 870 mq, area cortilizia mq 797. Superficie commerciale: circa mq 175,50 per l'abitazione, circa 950 mq per il capannone/deposito.

L'immobile è attualmente oggetto di contratto di locazione registrato antecedentemente al pignoramento con scadenza al sino al 31/07/2023, da una società che svolge l'attività di archivio di capi di abbigliamento.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le

caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente prefabbricata in cemento armato
 - solai presumibilmente prefabbricati in cemento armato
 - copertura con tegoli prefabbricati in cemento armato;
- finiture esterne del fabbricato e delle unità immobiliare:
 - murature esterne in pannelli prefabbricati con finitura ad effetto pietra di diversi cromatismi;
 - infissi esterni in alluminio di colore verde;
 - pavimentazione esterna prevalentemente in asfalto;
- finiture e caratteristiche interne:
 - abitazione
 - pareti tinteggiate, in genere di colore chiaro
 - soffitto piano tinteggiato di colore bianco
 - porte interne tamburate in legno
 - accesso alle unità attraverso portoncino di sicurezza e scala interna in arredo con pedate in legno
 - pavimentazione interna in legno nella zona notte, in ceramica nella zona giorno e nei bagni
 - rivestimento nel bagno in ceramica e/o in ceramica di piccolo formato
 - bagni/WC dotato di sanitari e rubinetterie standard

- impianto di riscaldamento autonomo, con caloriferi nei vani, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
- impianto elettrico sottotraccia con installazione di citofono, impianto TV, telefonico, allarme, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
- capannone (zona uffici)
 - pareti tinteggiate, in genere di colore chiaro
 - soffitto piano tinteggiato di colore bianco
 - porte interne tamburate in legno
 - pavimentazione interna in ceramica
 - rivestimento nel bagno in ceramica
 - bagni dotato di sanitari e rubinetterie standard
 - impianto di riscaldamento autonomo, con caloriferi nei vani, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
 - impianto elettrico sottotraccia con installazione di citofono, impianto TV, telefonico, allarme, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
- capannone (zona deposito)
 - pareti tinteggiate, in genere di colore chiaro

- copertura tinteggiato di colore bianco
 - pavimentazione interna in calcestruzzo industriale con finitura liscia
 - impianto di riscaldamento autonomo, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
 - impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (è stata reperita dichiarazione di conformità)
 - presente struttura metallica su più livelli accessibile con rampe di scale a servizio dell'attività di archivio di abbigliamento. La struttura (autorizzata con pratica edilizia e sismica intestata alla società conduttrice, non rappresentata catastalmente) viene considerata come arredo ovvero come bene di proprietà della società conduttrice e dunque esterna al perimetro di stima del presente incarico. Dovrà essere cura della società conduttrice l'eventuale smontaggio della struttura.
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è buono/ottimo, con caratteristiche e le finiture di buona qualità risalenti al periodo di costruzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 12/04/2019, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati in Catasto:

beni intestati a:

- ----- con sede in -----, C.F. -----, Proprietà per

1/1

così distinti:

- Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 889, Sub. 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 836 m², Superficie catastale: totale: 926 m², Rendita Euro 2.029,26, via Castelletto, piano T
- Catasto Fabbricati, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 889, Sub. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale: totale: 201 m², totale escluse aree scoperte: 193 m², Rendita Euro 832,79, via Castelletto, piano T-1

Alle unità immobiliari sopradette afferiscono (in via esclusiva), il seguente B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, particella 889:

- Sub. 1, B.C.N.C. (corte comune ai sub. 2 e 3)

Dette unità immobiliari insistono sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda:

- Catasto Terreni, Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 889, Qualità Ente Urbano, Superficie 16 are 97 ca

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 06/02/2019) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

CONFINI

----- (part. 685), -----(part. 1050), ----- (part. 377),
----- (part. 378), ----- (part. 379), ----- (part. 890), salvi altri
apparenti al Catasto Terreni/Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione 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, anche attraverso i frazionamento e le mappe storiche che hanno originato le dividenti.

PROPRIETÀ

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 12/04/2019 intestati a:

- ----- con sede in -----, C.F.-----, **Proprietà per 1/1**

Nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (BO), Rep. 3.446/1.879, la proprietà veniva individuata analogamente.

PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018 e depositata agli atti:

*“Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà delle unità immobiliari, è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio ROSSI ANGELELISA del 20/05/2016 Rep. 3446/1879, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all’articolo Reg. Part. **5800** Reg. Gen. **8953** del **01/06/2016**, della società -----con sede a -----, titolare della piena proprietà.*

Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà dell’area su cui insistono i fabbricati in oggetto, all’epoca mappale 683 del foglio 31, era pervenuta per

scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio PALMIERI VINCENZO del 07/07/2006 Rep. 341269/26376, trascritta a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. **11993** Reg. Gen. **19889** del **25/07/2006**, dalla società -----, con sede -----, titolare della piena proprietà.

Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà della predetta area, era pervenuta con atto di acquisto a ministero Notaio TASSINARI INNOCENZO del 16/03/2004 Rep. 133960/32907, trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. **4882** Reg. Gen. **7443** del **25/03/2004**, dalla società ----- con sede -----, titolare della piena proprietà.

Alla società -----, sopra generalizzata, la piena proprietà della predetta area, all'epoca mappale 21 del foglio 31 area pervenuta atto di acquisto a ministero Notaio PAOLO MARIO PLESSI del 30/11/1995 Rep. 42474/7957 trascritto a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. **10564** Reg. Gen. **15641** del **06/12/1995**, dai signori -----, nato a ----- il ----- e -----, nata a ----- il -----, titolari della piena proprietà.”

Quale atto di provenienza, si riporta in allegato l'atto di fusione di società per incorporazione del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (RA), Rep. 3.446/1.879.

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato la scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme del 07/07/2006, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 341.269/26.376, del 18/02/2002.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018 (riferita al 16/05/2018) e depositata agli atti:

“A tutto il giorno 16/05/2018 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**TRASCRIZIONI:**

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. **5030** Reg. Gen. **7795** del **14/05/2018**,

a favore -----, con sede in -----,

Codice Fiscale: -----

Contro: -----, sede -----, Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Ravenna del 23/04/2018 Rep. 1169.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. **3385** Reg. Gen. **15774** del **07/08/2009**, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di una apertura di credito di Euro 500.000,00, da restituire in anni 1, mesi 7

a favore -----, con sede in -----, Codi Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;

contro fra l'altro:

----- sede:-----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di apertura di credito del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21935/3435.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

In calce a detta formalità risulta fra l'altro il seguente annotamento:

-- annotamento articolo Reg. Part. **1122** Reg. Gen. **5845** del **01/04/2011**, atto a ministero Notaio PALMIERI VINCENZO del 02/03/2011 Rep. 359570/35310 –atto integrativo di apertura di credito-

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 3384 Reg. Gen. 15773 del 07/08/2009, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di una apertura di credito di Euro 500.000,00, da restituire in anni 1 mesi 7

a favore -----, con sede in -----, Codici Fiscali: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;
contro fra l'altro:

----- sede: -----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di apertura di credito del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21934/3434.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

In calce a detta formalità risulta fra l'altro il seguente annotamento:

-- annotamento articolo Reg. Part. 1123 Reg. Gen. 5846 del 01/04/2011, atto a ministero Notaio

PALMIERI VINCENZO del 02/03/2011 Rep. 359571/35311 –atto integrativo di apertura di credito-

***ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 3383 Reg. Gen. 15772 del 07/08/2009, per la somma di Euro 6.000.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di credito di Euro 3.000.000,00, da restituire in anni 20*

a favore -----, con sede in -----, Codice Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;
contro fra l'altro:

----- sede: -----

Codice Fiscale: -----, titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21933/3433.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

In calce a detta formalità risulta fra l'altro il seguente annotamento:

-- annotamento articolo Reg. Part. 27 Reg. Gen. 315 del 07/01/2013, atto a ministero

Notaio

SCARANO ERALDO del 10/12/2012 Rep. 134989/32388 – frazionamento in quota-

Capitale di Euro 2.689.998,76 Ipoteca di Euro 5.860.000,00

Su tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 3382 Reg. Gen. 15771 del 07/08/2009, per la somma di Euro 16.000.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di credito di Euro 8.000.000,00, da restituire in anni 20

a favore -----, con sede in -----, Codi Fiscale: -----, che elegge domicilio in -----, Via -----;

contro fra l'altro:

----- sede: -----

Codice Fiscale:----- titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio PALMIERI STEFANIA del 06/08/2009 Rep. 21932/3432.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.”

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile, rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del 08/04/2019, non risultano ulteriori e successive trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- trascrizione nn. 7.795/5.030 del 14/05/2018
- iscrizione nn. 15.774/3.385 del 07/08/2009
- iscrizione nn. 15.773/3.384 del 07/08/2009
- iscrizione nn. 15.772/3.383 del 07/08/2009

- iscrizione nn. 15.771/3.382 del 07/08/2009

PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

Si è provveduto alla estrazione delle visure e planimetrie catastali in atti dal 11/12/2008 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna; dall'esame delle stesse si è rilevato che, come anzidetto, l'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, al foglio 31, mappale 889, sub. 2 e 3.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, non si segnalano evidenti difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi, che potranno comunque essere eventualmente regolarizzate dal futuro acquirente a propria cura e spese.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati attraverso atto di compravendita e non per via successoria, sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e depositata agli atti, nonché quanto riportato nell'atto di provenienza (atto di fusione di società per incorporazione del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (BO), Rep. 3.446/1.879) e nel titolo di acquisto (scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme del 07/07/2006, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 341.269/26.376, del 18/02/2002), rimandando ogni eventuale ulteriore controllo a cura del professionista delegato, non risultano al ventennio riferimenti ad omissioni fiscalmente connesse a provenienza per via successoria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 06/02/2019 l'immobile veniva riferito occupato dalla società -----, con sede in -----, via -----, C.F./P.IVA -----.

Sulla base delle informazioni acquisite, l'immobile nel suo complesso risulta essere oggetto di due contratti di locazione stipulati il 17/05/2017, registrato a Lugo il 19/05/2017 al n. 1156 e n. 1157, serie 3T, tra la società ----- e la società esecutata.

Relativamente alla data di registrazione del contratto, questa risulta antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/05/2018 ed anche alla notifica dell'atto del 23/04/2018.

Il contratto n. 1156, serie 3T, inerisce *“l'immobile sito a Massa Lombarda (RA), via Castelletto 112A, 112B, 112C – al piano primo, censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al Foglio 31, Particella 889, Sub. 3, cat. A/2, con rendita catastale pari a Euro 832,79”*. Viene inoltre definito che:

- la durata della locazione è di anni 6 a partire dalla data del 01/08/2017 e scadenza al 31/07/2023, tacitamente rinnovato di altri sei anni salvo disdetta entro sei mesi prima della scadenza, con impegno per il conduttore a mantenere le stesse tempistiche di locazione per l'immobile di cui al Sub. 2
- il canone di locazione è pari a € 6.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 entro il giorno 15 del mese, che potrà aggiornarsi annualmente (dopo il primo biennio) su base 75% variazione ISTAT
- deposito cauzionale di € 1.500,00, infruttifero
- oneri a carico del conduttore (oltre a quelli relativo alle spese ordinarie e alle utenze) per l'avviamento dell'impianto di riscaldamento a pavimento e dei pannelli solari
- sublocazione e cessione della locazione autorizzata, previo consenso del locatore

- diritto di prelazione a favore del conduttore, sempreché applicabile

Il contratto n. 1157, serie 3T, inerisce “*l'immobile sito a Massa Lombarda (RA), via Castelletto 112A, 112B, 112C – censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al Foglio 31, Particella 889, Sub. 2, cat. C/2, piano terra, con rendita catastale pari a Euro 2.029,26*”. Viene inoltre definito che:

- la durata della locazione è di anni 6 a partire dalla data del 01/08/2017 e scadenza al 31/07/2023, tacitamente rinnovato di altri sei anni salvo disdetta entro dodici mesi prima della scadenza, con impegno per il conduttore a mantenere le stesse tempistiche di locazione per l'immobile di cui al Sub. 3
- il canone di locazione è pari a € 24.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 entro il giorno 15 del mese, che potrà aggiornarsi annualmente (dopo il primo biennio) su base 75% variazione ISTAT
- deposito cauzionale di € 10.000,00, infruttifero
- oneri a carico del conduttore (oltre a quelli relativo alle spese ordinarie e alle utenze)
- sublocazione e cessione della locazione autorizzata, previo consenso del locatore
- diritto di prelazione a favore del conduttore, sempreché applicabile

In merito alla opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di affitto, considerando questo antecedente alla trascrizione del pignoramento, si valuta l'efficacia del contratto sino alla prima scadenza e, a fini estimativi, si considererà l'immobile occupato in ragione di un contratto di locazione.

In merito alla congruità del canone del contratto di locazione ad uso abitativo, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

del Territorio, 2° Semestre 2018, per il Comune di Massa Lombarda, in fascia centrale, zona Centro abitato del capoluogo e frazione di Fruges, codice di zona B1, Microzona 0, per le abitazioni civili in stato conservativo normale (min €/mq/mese 4,30/max €/mq/mese 5,90): e per le abitazioni economiche in stato conservativo ottimo (min €/mq/mese 3,20/max €/mq/mese 4,30) ed utilizzando gli stessi parametri e detrazioni che si applicheranno per la stima del valore dell'immobile, si avrebbe un canone di locazione mensile di circa € 600,00, corrispondente a circa € 7.200,00 annui. Pertanto, in libero mercato, potrebbe essere possibile attendersi un canone di locazione leggermente superiore a quello in essere.

Infine, in merito alla congruità del canone del contratto di locazione ad uso non abitativo (capannone), considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2018, per il Comune di Massa Lombarda, in fascia centrale, zona Centro abitato del capoluogo e frazione di Fruges, codice di zona B1, Microzona 0, per i capannoni in stato conservativo normale (min €/mq/mese 1,30/max €/mq/mese 1,90) ed utilizzando gli stessi parametri e detrazioni che si applicheranno per la stima del valore dell'immobile, si avrebbe un canone di locazione mensile di circa € 1.800,00, corrispondente a circa € 21.600,00 annui. Pertanto, il canone di locazione risulta sostanzialmente congruo.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie, (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti etc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli” in cui vengono indicati anche quelli di futura cancellazione.

Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna (BO) del 31/05/2018 (riferita al 16/05/2018) e depositata agli atti “*si segnala*:

Convenzione edilizia, trascritta a Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna all'articolo Reg. Part. 1002 Reg. Gen. 1404 del 29/01/2000, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio PLESSI PAOLO MARIO del 21/01/2000 Rep. 52945, a favore COMUNE DI MASSA LOMBARDA sede: Massa lombarda (RA), contro la società -----, sopra generalizzata, riguarda l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al foglio 31 mappale 551.”

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, considerando che il bene nel suo complesso risulta insistere in via esclusiva su un'area di terreno caratterizzata da mappale autonomo e non apparentemente condividente parti comuni con altre unità, che non sono state rilevate in sito targhette identificanti un eventuale amministratore e né fornite specifiche diverse informazioni, non risulta un regolamento condominiale, né sono conoscibili allo scrivente eventuali tabelle millesimali e non è nominato un Amministratore di condominio.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme del 07/07/2006, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 341.269/26.376, del 18/02/2002), inerente l'area di terreno su cui vennero costruiti i fabbricati, veniva riportato che:

“L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti. Dichiaro la parte venditrice che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e

legittimi titoli e precisamente per acquisto con rogito INNOCENZO TASSINARI 16 marzo 2004, registrato a Imola il 24 marzo 2004 n.599, trascritto il 25 marzo 2004 art.4882 e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti.”

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni afferenti (in via esclusiva) alle unità costituenti il lotto, il seguente B.C.N.C. distinti al Catasto Fabbricato del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, particella 889:

- Sub. 1, B.C.N.C. (corte comune ai sub. 2 e 3)

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Come specificato non è nominato un amministratore di condominio, non è appare che le unità – nel suo complesso – rientrino in ambito condominiale. Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, dal regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il PSC (approvato in data 26/03/2019) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno di:

- Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1)
- Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale (art. 5.4)

- ASP1 - Ambiti produttivi sovracomunali "consolidati" (SC) (art. 5.4)

Il RUE (approvato in data 26/03/2019) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno di:

- Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)
- ASP1.1 - Ambiti sovracomunali "consolidati" manifatturieri (art. 4.4.2)

Il CUT (approvato in data 26/03/2019) classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno di:

- Elettrodotti media tensione e relativa fascia di attenzione (Scheda II06)
- Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) (Scheda VS07)
- Reticolo secondario - Alluvioni frequenti (P3) (Scheda VS08)
- Aree soggette a rischio sismico: I livello (Scheda VS12)
- Area a medio rischio archeologico (Scheda SCT10)
- Approfondimento aree III livello - $IL > 2 \leq 5$ (medio) (Scheda VS13)
- Perimetro del territorio urbanizzato

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione e capannone su area di terreno inferiore a 5.000 mq), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ovvero secondo quanto in parte riportato nell'atto di provenienza, sussistono i precedenti amministrativi relativi al complesso immobiliari all'interno del quale è compreso l'immobile oggetto di esecuzione:

- concessione edilizia n. 89/2000 del 10/07/2000, prat. ed. 35/1999, prot. 4.527

per piano di utilizzo denominato “Castelletto 2000”

- permesso di costruire n. 106/2003 del 20/01/2004, prat. ed. 195/2002, prot. 348 per realizzazione di fabbricato ad uso deposito da destinarsi con annesso alloggi di custodia (lotto 7-8)
- permesso di costruire n. 141/2006 del 28/12/2006, prat. ed. 122/2006, prot. 11173 per rinnovo e variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 106/03 per realizzazione di fabbricato ad uso deposito da destinarsi con annesso alloggio di custodia (lotto 7-8)
- denuncia di inizio attività del 12/04/2008, prat. ed. 74/2008, prot. 3336 per realizzazione di recinzione esterna e interna di suddivisione tra diversi lotti che compongono l'area – realizzazione di cancelli pedonali e carrabili scorrevoli motorizzati apribili con telecomando
- permesso di costruire n. 99/2008 del 02/12/2008, prat. ed. 212/2008, prot. 9958 per 2^a variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 106/03 per realizzazione di fabbricato ad uso deposito da destinarsi con annesso alloggio di custodia (lotto 7-8)
- richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità del 16/12/2008, prot. 10434, attestata per silenzio assenso in data 16/03/2009
- comunicazione di inizio lavori del 15/06/2017, prat. ed. 914/2017 VBG, prot. 36287/2017 per apertura di una porta in parete intelaiata (richiesta da -----)
- segnalazione certificata di inizio attività del 07/08/2017, prat. ed. 1251 VBG, prot. 45899 per realizzazione di due locali tecnici in cartongesso e realizzazione

di sistema modulare di scaffalatura metallica a passerelle (richiesta da-----)

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con il Servizio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, sulla base del sopralluogo e del rilievo sommario e generale svolto, non sono state riscontrate evidenti difformità e/o irregolarità e/o eccedenti le normali tolleranze in edilizia.

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.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e depositata agli atti, nonché quanto riportato nell'atto di provenienza (atto di fusione di società per incorporazione del 20/05/2016, Notaio A. Rossi di Bologna (BO), Rep. 3.446/1.879) e nel titolo di acquisto (scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme del 07/07/2006, Notaio V. Palmieri di Lugo (RA), Rep. 341.269/26.376, del 18/02/2002) il diritto della società debitrice esecutata risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto, se sussistessero alcune lievi difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, queste

potranno essere – eventualmente e se necessario – regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI

D'USO

Non sussistono variazioni colturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione e a magazzino/deposito.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione sub. 3 (piano primo):** circa mq 153 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Terrazzi sub. 3 (piano primo):** circa mq 25 di superficie, pari a mq 7,50 di superficie ragguagliata;
- **Ingresso sub. 3 (piano terra):** circa mq 30 di superficie, pari a mq 15,00 di superficie ragguagliata;
- **Capannone sub. 2 (piano terra):** circa mq 870 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Area cortilizia (piano terra):** circa mq 797 di superficie, pari a mq 80 di superficie ragguagliata;

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di circa mq 175,50 per l'abitazione e di circa mq 950 per il capannone.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il

30% (sino a 25 mq) ed il 10% (per la superficie rimanente) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, e il 50% della superficie dell'ingresso. L'area cortilizia, valutata come pertinenza del capannone, è considerato come il 10% della superficie.

STIMA DEL BENE

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 Lugo, 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 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2018, per il Comune di Massa Lombarda, in fascia centrale, zona Centro abitato del capoluogo e frazione di Fruges, codice di zona B1, Microzona 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):
€ /mq 950,00/1.300,00
- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max):
€ /mq 700,00/950,00
- dei capannoni in stato conservativo normale (min/max): € /mq 365,00/530,00

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione € /mq 950,00

- capannone €/mq 500,00

DEPREZZAMENTI

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, non si ritengono pertinenti detrazioni relativamente all'unità ad uso capannone di buona qualità ed adeguata fruizione.

Si ritiene invece opportuno considerare l'applicazione di uno specifico deprezzamento in relazione alle normali caratteristiche dell'immobile ad uso abitativo in quanto inserito in un fabbricato a destinazione prevalentemente artigianale/industriale nella misura del 20%.

Si ritiene inoltre di considerare l'applicazione di un deprezzamento di € 1.500,00, correlato alle attività necessarie alla suddivisione tra il presente lotto e l'unità contigua.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte 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.

Si applicherà invece una detrazione del 10% in ragione della indisponibilità del bene dovuta al contratto di locazione in essere, in scadenza al 31/07/2023.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non essendo state rilevate specifiche difformità, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

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

| | | | |
|---|------------------|---------|---------------------|
| valore dell'abitazione | mq 175,50 x €/mq | 950,00 | € 166.725,00 |
| valore del capannone | mq 950,00 x €/mq | 500,00 | € 475.000,00 |
| sommano | | | € 641.725,00 |
| detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile (abitazione) | | -20,00% | -€ 33.345,00 |
| detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile (capannone) | | 0,00% | -€ 1.500,00 |
| restano | | | € 606.880,00 |
| detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale | | | € 0,00 |
| restano | | | € 606.880,00 |
| detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili | | -10,00% | -€ 60.688,00 |
| restano | | | € 546.192,00 |
| detrazioni per spese condominiali insolute | | | € 0,00 |
| restano | | | € 546.192,00 |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene | | -15,00% | -€ 81.928,80 |
| restano | | | € 464.263,20 |
| valore da inserire nel bando¹ | | | € 464.000,00 |

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risulta esclusiva proprietaria la società -----, con sede in -----, C.F. -----, per

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

cui non esistono ulteriori quote di proprietà.

DIVISIBILITÀ

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

In ogni caso, nonostante la distinzione in due diverse unità immobiliari (appartamento e capannone), stante la natura complessiva unitaria del bene e la localizzazione dello stesso (in area artigianale/industriale) ed essendo in generale i beni soggetti a contratto di locazione della medesima durata, non risulta opportuna o realizzabile una ulteriore comoda divisibilità del bene.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando per la completa descrizione ai capitoli precedenti, il bene oggetto di valutazione si può così descrivere.

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso deposito/capannone a piano terra e di unità immobiliare ad uso abitazione a piano terra e primo (destinata, secondo i titoli edilizi, ad abitazione di custodia), sempre all'interno di un fabbricato a destinazione capannone industriale, oltre ad area cortilizia di pertinenza, recintata e delimitata.

L'immobile è situato in Comune di Massa Lombarda, nella prima periferia nei pressi della località Fruges, in zona industriale e artigianale ed in prossimità dell'area agricola, lungo uno degli assi viari esterni principali, comunque in prossimità del centro e relativamente ben collegata agli assi viari, ma comunque lontana dai principali servizi

residenziali.

L'immobile ha accesso pedonale e carrabile da via Castelletto n. 112 attraverso una sottostrada con stalli di parcheggio ad uso pubblico, e attraverso l'area cortilizia delimitata con recinzione metallica.

L'unità ad uso deposito è costituita, a piano terra, da n. 2 uffici, n. 2 spogliatoi, n. 3 bagni/doccia, disimpegno, sala di ingresso/attesa, deposito con zona di ingresso.

L'unità ad uso abitazione è costituita a piano terra, da ingresso e vano scala; a piano primo, da n. 3 camere da letto, n. 3 disimpegni, n. 2 bagni, guardaroba, soggiorno, cucina/pranzo, dispensa e terrazzo.

Lo stato di conservazione è ottimo, sia per la recente realizzazione che per il recente insediamento dell'attività della società in locazione.

Attualmente collegato al capannone limitrofo attraverso un'apertura autorizzata, eventualmente da richiudere. Inserito all'interno del fabbricato struttura in arredo di scaffalatura metallica a servizio dell'attività (stoccaggio ed esposizione capi di abbigliamento).

Superficie reale: appartamento circa mq 153, terrazzi circa mq 25, ingresso circa mq 30; capannone/deposito circa 870 mq, area cortilizia mq 797. Superficie commerciale: circa mq 175,50 per l'abitazione, circa 950 mq per il capannone/deposito.

L'immobile è attualmente oggetto di contratto di locazione registrato antecedentemente al pignoramento con scadenza al sino al 31/07/2023, da una società che svolge l'attività di archivio di capi di abbigliamento.

CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali e nelle visure camerali, il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

- -----, con sede in-----, C.F. -----

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Essendo eseguita una società, non si ritiene pertinente.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

Secondo le informazioni assunte presso il Comune di Massa Lombarda, non risultano residenti presso l'immobile.

PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale relativamente all'immobile in oggetto.

EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA

FAMILIARE

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio Giorgio Castiglioni in data 31/05/2018 e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa familiare, comunque non pertinenti essendo l'immobile in proprietà di una società.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

| | | |
|--|---|---------------------|
| LOTTO n. 51 Capannone ed abitazione | Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Massa Lombarda, località Massa Lombarda (RA), via Castelletto n. 112, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda, Foglio 31, Particella 889, Sub. 2 e 3 | € 464.000,00 |
|--|---|---------------------|

Ravenna, 05/05/2019

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Geom. Andrea MENELLI

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione planimetrica
3. Documentazione fotografica
4. Visura camerale della società conduttrice
5. Certificazione notarile prodotta dal precedente
6. Atto di provenienza
7. Titolo d'acquisto
8. Ulteriori ispezioni ipotecarie
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Documentazione amministrativa
11. Valori di riferimento
12. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione
(stralcio)