

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 105/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A. (CF 05033050260)

(Avv. LORENZO CAMUSSI)

CONTRO

.....

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE



TECNICO INCARICATO

Geom. Babini Claudio

via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna

Cell. 3355861200

mail cbabini@racine.ra.it – PEC claudio.babini@geopec.it

Ravenna, 11/03/2025

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

**BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro**

1

Relazione di Accertamento Peritale

.....

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE **DR MASSIMO VICINI**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 105/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

PROCEDENTE : BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

(CF 05033050260)

(Avv. *LORENZO CAMUSSI*)

CONTRO

ESECUTATO :

LOTTO UNICO

Con provvedimento del 12/11/2024 il giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. MASSIMO VICINI nominava il sottoscritto geom. Babini Claudio iscritto al Collegio dei geom. di Ravenna al n° 1022, CTU del procedimento di cui all'oggetto.

Lo scrivente CTU provvedeva alla accettazione dell'incarico prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

contro

2

Relazione di Accertamento Peritale

.....

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,***

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

4

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

- 9)** *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10)** *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11)** *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di*

gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12)** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13)** *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14)** *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15)** *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*
- 16)** *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato. rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per la **certificazione notarile sostitutiva** redatta in data **27/09/2024**, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile

di Perugia, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato e riferita a tutto il **24/09/2024**.

Si precisa pertanto che:

➤ **IN PRIMO LUOGO:**

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto derivanti o originari trascritti in data antecedente di almeno **ventanni** la trascrizione del pignoramento (avvenuta a Ravenna in data 24/09/2024 ai nn. 17911 Gen. e 13317 Part.) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, ovvero i seguenti soggetti:

.....

Proprietario per giusto titolo come di seguito descritto:

VENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA

Atto Dott. CIRO GRAZIANO SERIPA Notaio in Misano Adriatico iscritto al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Forlì e Rimini, del 25/02/2020 Rep. n° 16291 Raccolta n. 11750 . trascritto nei RR.II. di Ravenna in data 19/03/2020 Registro Generale 4753 e particolare n 3259.

Mediante il quale Il sig. i seguenti immobili identificati alla lettera "C" dell'atto :

.... porzioni del fabbricato urbano di remota costruzione denominato "Palazzo Tesorieri", sito in Comune di Bagnacavallo (RA), alla Via Montanari civico due (n. 2) in angolo con la Via Garibaldi civico settantacinque (n. 75), elevantesi ai piani sottostrada, terra e primo, edificato su suolo della complessiva superficie catastale di mq. 911 (tra area coperta dal fabbricato stesso e pertinenziale area scoperta ad esso circostante), di cui al C.T. di tale Comune al Foglio 71, Mappale 147, costituite da:

➔ **Subalterno 17** – Via Giuseppe Garibaldi n. 75, P.S1°-T.-1°, Cat. D/8, R.C. Euro 4.918,00;

un locale destinato a bar - ristorante al piano terra con locali ad uso sottotetto al piano primo (o sottotetto) uniti al piano sottostante da scala di collegamento interna, in confine con la Via Garibaldi, con l'appartamento di cui infra e con parti comuni, salvo altri, con locali ad uso cantina al piano sotto strada, in confine con la Via Garibaldi,

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

8

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

con muro perimetrale e con parti comuni, salvo altri, il tutto censito nel C.F. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 71, Mappale 147 :

➔ **Subalterno 18**, Via Giuseppe Garibaldi n. 75, P.T.-1°, Cat. A/2, Cl. 1[^], Consistenza Vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 144, Totale escluse aree scoperte mq. 142, R.C. Euro 387,34.

un appartamento per civile abitazione al piano terra con locali ad uso sottotetto, ripostiglio e terrazzo al piano primo (o sottotetto), uniti al piano sottostante da scala di collegamento interna, in confine con la Via Garibaldi, con il locale destinato a bar - ristorante di cui sopra e con muro perimetrale, salvo altri, censito nel C.F. del Comune di Bagnacavallo al Foglio 71, Mappale 147,

Nonché le seguenti parti comuni identificati come BCNC :

1) la porzione di area scoperta rappresentante la corte pertinenziale e l'ingresso al piano terra, ivi identificati con il **Subalterno 16** (B.C.N.C.), costituiscono beni comuni alle sole unità immobiliari contraddistinte con i Subalterni **17** et **18**, compravendute con quest'atto e come tali detta porzione di corte e detto ingresso formano anch'essi oggetto del presente atto;

2) l'ingresso al piano sotto strada, ivi identificato con il **Subalterno 19** (B.C.N.C.), costituisce bene comune ai Subalterni **17**, 22, 23 et 24;

3) l'ingresso al piano sotto strada, ivi identificato con il **Subalterno 20** (B.C.N.C.), costituisce bene comune ai Subalterni **17**, 22, 23 et 24.

Nelle premesse dell'atto viene inoltre descritto quanto segue :

“... che, poichè gli immobili di seguito descritti sub “C” sono assoggettati alla tutela prevista dal “codice dei beni culturali e del Paesaggio” (D.lgs 22 gennaio 2004, n° 42), giusta vincolo storico/artistico trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Ravenna – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 giugno 1980 all'Art. 5576, la presente compravendita è sottoposta alla condizione sospensiva (di natura legale quanto agli immobili vincolati e per volontà delle Parti quanto a tutti gli altri immobili) rappresentata dal mancato esercizio del diritto di prelazione di cui agli Artt. 60 e seguenti dello stesso Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, a favore del Ministero per i Beni e Le attività Culturali e degli altri enti

pubblici indicati dall'Art. 60 del Codice, di cui andrà notificata la denuncia dell'atto di trasferimento nelle forme e nei termini di legge"

In visura del 18/11/2024 gli immobili risultano ancora intestati a:

1.

sede in FORLI' (FC)

Non risulta volturato l'atto sopra citato.

Non risulta agli atti la stipula dell'atto ricognitivo relativo al mancato esercizio del diritto di prelazione ex artt. 60 e seguenti del D. Lgs. 42/2004.

La citata Relazione Notarile accerta e dichiara quanto segue :

"... IN BASE A DETTI DOCUMENTI E REGISTRI, ASSUMENDONE LA PIENA RESPONSABILITÀ, CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI ATTESTAZIONE RISULTANO ESSERE DI PROPRIETÀ DI , PER LA PIENA PROPRIETÀ "

➤ **IN SECONDO LUOGO:**

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale storico sino all'impianto meccanografico, e dunque antecedentemente all'atto di acquisto derivativo od originario come sopra identificati.

Lo scrivente ha proceduto in data 13/02/2025 all'acquisizione a carico dell'esecutato dell'estratto catastale storico all'impianto meccanografico relativi agli immobili identificati al foglio n° 71 mappale 147 sub. 16 – 17 – 18 a far data dal 01/01/1985 a tutto il 13/02/2025 con Numero Pratica: T467514/2025 ; T465565/2025 ; T466900/2025

➤ **IN TERZO LUOGO:**

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente ha proceduto pertanto all'acquisizione a carico dell'esecutato del Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia con rapporti di parentela ed Estratto per Riassunto degli atti di Matrimonio presso l' Uff. Anagrafe del Comune di Forli.

CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA - Comune di Forli – in data 04/12/2024, da cui risulta quanto segue:

Cognome

Nome

Risulta nato

Atto N. 630 parte 1 serie A - anno 1958 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (RE)

(C.F.)

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

10

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

nato il

Atto N. 630 parte 1 serie A - anno 1958 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (RE)

(C.F.)

Risulta iscritto all'indirizzo:

.....

Comune FORLÌ (FC).

CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE – COMUNE DI REGGIO EMILIA

in data 04/12/2024, da cui risulta quanto segue:

Cognome

Nome

Risulta nato

Atto N. 630 parte 1 serie A - anno 1958 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (RE)

(C.F.)

Risulta di stato libero.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- ✓ CONFINI (Quesito n. 1)
- ✓ EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- ✓ EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- ✓ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ✓ ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- ✓ REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- ✓ DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- ✓ PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- ✓ EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- ✓ NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

11

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

- ✓ DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- ✓ STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- ✓ DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- ✓ CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- ✓ EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- ✓ FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- ✓ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- ✓ SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ✓ ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- ✓ PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- ✓ SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)
- ✓ REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- ✓ DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, dopo aver effettuato in loco il giorno **02/12/2024 – 16/01/2025** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia presso l'Unione Bassa Romagna, con l'Ufficio Demografico del Comune di LUGO (RA), con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

QUESITO N. 1

In data del **18/11/2024** lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una visura all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate "ATTUALE PER IMMOBILE" dei beni oggetto di stima dalle quali risultano le seguenti identificazioni:

➤ Immobile 1

Dati identificativi: Comune di Bagnacavallo (A547) (RA)

Foglio 71 Particella 147 Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 278,89

Categoria D/8

Indirizzo : via Giuseppe Garibaldi n. 75 Piano S1-T-1

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BAGNACAVALLLO (A547) (RA) Foglio 71 Particella 147

➤ Immobile 2

Dati identificativi: Comune di Bagnacavallo (A547) (RA)

Foglio 71 Particella 147 Subalterno 18

Classamento:

Rendita: Euro 378,34

Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5 vani

Indirizzo : via Giuseppe Garibaldi n. 75 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 144 m2 Totale escluse aree scoperte b): 142 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BAGNACAVALLLO (A547) (RA) Foglio 71 Particella 147

➤ Immobile 3 - BCNC

Dati identificativi: Comune di Bagnacavallo (A547) (RA)

Foglio 71 Particella 147 Subalterno 16

Indirizzo : via Giuseppe Garibaldi Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BAGNACAVALLLO (A547) (RA) Foglio 71 Particella 147

In visura gli immobili risultano ancora intestati a:

.....

Risulta ad oggi non volturato a nome dell'esecutato.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

13

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

Le planimetrie catastali sono state reperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/11/2024 ed allegate alla presente Relazione Peritale.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali, si rilevano le seguenti difformità:

➔ planimetria relativa al **sub. 17** : (categoria D/8)

Alcuni divisori risultano assenti ed in particolare la parete di separazione delle dispense risulta demolita così come il W.C.

➔ planimetria relativa al **sub. 18** : (categoria A/2)

Alcuni divisori risultano assenti ed in particolare quelli relativi ad un bagno. Quest'ultimo non risulta presente.

Si rileva inoltre che la SCALA DI COLLEGAMENOTO fra il PT ed il PP è stata totalmente demolita impedendo in tal modo l'accesso ai locali posti al primo Piano.

Nell'area cortilizia esterna, manca il pianerottolo e relativi gradini di accesso al vano scala sopra indicato.

Per maggior chiarimento in merito alle difformità riscontrate si fa riferimento al paragrafo dedicato alla conformità urbanistica.

NOTA SUI BCNC

(Bene Comune non Censibile)

Premessa .

Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc.

Queste porzioni, non soggette ad essere rappresentate con planimetria catastale, vengono comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta ed a quale unità è comune.

Sono registrati al censuario, ma in visura catastale di bene comune non censibile, a questo non viene attribuita né titolarità né classamento.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro

14

Relazione di Accertamento Peritale

.....

In visura al **Sub. 16** oggetto del Verbale di Pignoramento trascritto in data 24/09/2024 ai n. 17911 Gen. e 13317 Part. , viene identificato nell'Elenco dei Subalterni Assegnati ed allegato all'elaborato planimetrico, come "B.C.N.C. INGRESSO, CORTE COMUNE AI SUB. 17 E 18". (si precisa che i sub. 17 e 18 sono oggetto della presente perizia e del Verbale di pignoramento sopra citato) .

Nell'Elenco dei Subalterni Assegnati ed allegato all'elaborato planimetrico attuale vengono inoltre identificati i Sub. 19 e 20 come BCNC ed in particolare entrambi come:

"INGRESSO COMUNE SI SUB. 17-25-26 " .

Nel caso specifico il **Sub. 17** è oggetto della presente relazione mentre i sub. 25 e 26 sono altra ragione sociale.

Da una breve cronistoria dell'origine dei Subalterni è possibile chiarire quanto segue:

- ➔ I **Sub. 19 e 20** derivano dall'originale **sub. 14** identificato nell'elaborato planimetrico precedente Prot. n: 76990/1999 (oggi sostituito da quello in visura)
- ➔ Il **sub. 14** (BCNC del 1999) veniva identificato come "ingresso ai sub. 11 – 12 – 13 " ;
- ➔ Il **Sub. 17** attuale deriva per variazione dall'originale **Sub. 13** ;

La costituzione delle parti comuni e la relativa attribuzione dei diritti (come oggi identificati), deriva dall'atto di compravendita Dott. Renato Giganti in Lugo del 20/10/1999 (anno di redazione dell'elaborato planimetrico e costituzione dei BCNC) Rep. 30403/6482 registrato a Lugo in data 27/10/1999 al n. 1002, trascritto a Ravenna in data 11/novembre ai n. 17192/11084 mediante il quale La TESORIERI CARLOTTA (originale proprietaria dell'intero immobile) fraziona e vende una parte dello stesso e precisamente :

PORZIONE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI BAGNACAVALLO IN VI GARIBALDI 75 E VIA MONTANARI 2 COSTITUITE DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA AVENTI ACCESSO INDIPENDENTE DALLA VIA MONTANARI N. 2 DI CUI UNO CON TRE VANI AD USO CANTINA AL PIANO SOTTO STRADA ED UNO CON AMPIO VANO SGOMBERO AL PRIMO PIANO SOTTOTETTO ..."

Nelle more dell'atto vengo inoltre trasferiti i diritti su parti comuni e precisamente:

E' COMPRESA NELLA PRESENTE VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, ED IN PARTICOLARE SULL'INGRESSO ALLE CANTINE CENSITO CON IL SUBALTERNO 14 – BCNC, MA

CON ESPRESSA ESCLUSIONE DELL'AREA CORTILIVA CENSITA CHE RIMANE IN PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELLA VENDITRICE.

L'accesso al Sub. 19 (BCNC come sopra identificato - piano sotto strada) avviene attualmente dalla via Ignazio Montanari civico 4.

Mentre **l'accesso al Sub. 20** (BCNC come sopra identificato - piano sotto strada) **avviene attualmente dal Sub. 17.**

CONFINI

QUESITO N. 1

Le unità oggetto della presente relazione tecnica peritale confinano con le seguenti ragioni:

- ➔ Sub. 17 (D/8) :
Via Garibaldi – Corte interne BCNC sub. 16 ; via Montanari ; Ingresso Comune BCNC sub. 16; Ragioni D'Ettore Paolo ;
- ➔ Sub. 18 (A/2) :
Via Garibaldi - Corte interne BCNC sub. 16 ; Ingresso Comune BCNC sub. 16;

In merito alla delimitazione esatta dell'area urbana, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Le unità immobiliari così come distribuite con parti comuni sia nell'ingresso che per le aree scoperte, oltre ad alcune pertinenze nella parte interrata, ne sconsigliano la trattazione come lotti indipendenti. Tale considerazione si conferma ed avvalorata al paragrafo "**STATO DI CONSERVAZIONE**" dell'immobile ed in particolare per lo stato di collabenza dello stesso relazionata da perizia allegata.

Per quanto sopra esposto e per le considerazioni ai paragrafi successivi, non risulta opportuno la suddivisione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Si tratta di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato avente ingresso principale sulla via Giuseppe Garibaldi al civico 75 e per l'area cortilizia da via Luigi Cadorna al civico 42/a. Da un corridoio comune (*identificato come BCNC sub. 16*) si accede alle due Unità Immobiliari.

L'unità immobiliare identificata come attività D/8 si compone da 7 locali in planimetria catastale identificati come Bar Cassa, Saletta (n° 3), cucina, dispensa (n. 2) e due bagni . La dispensa ed il bagno la cui muratura esterna che prospetta sulla via Montanari sono fisicamente non presenti e senza i relativi divisori come indicato al paragrafo conformità catastale.

Da una scala interna si accede ad un piano sottotetto con tetto in legno a vista.

Vista ed accertata la pericolosità della copertura (come da perizia strutturale redatta da Ing. Tiziano Carli), non è stato possibile accedere ai locali sottotetto.

Il corridoio di ingresso si presenta con un soffitto a “volta” con basso rilievi decorativi.

Il soffitto a volta di due salette sono affrescate.

La pavimentazione è in cemento con infissi in legno.

Il riscaldamento è inesistente.

L'unità immobiliare identificata come abitazione A/2, si compone in planimetria da e ambienti identificati come letto, ingresso, pranzo ma non utilizzati come tali.

Nell'appendice posta sul retro, catastalmente era collocato il bagno e cucina ora inesistente.

Il bagno e relativo disimpegno non sono più presenti con demolizione dei relativi divisori.

La scala di collegamento con il primo piano è stata demolita, pertanto non è stato possibile accedere al primo piano.

La pavimentazione è in cemento con infissi in legno.

Il riscaldamento è inesistente.

Dall'area cortilizia esterna attraverso un varco nella muratura, si accede (*in maniera non agevole*) al piano sotto strada dove sono ubicate le “CANTINE” rappresentate nella planimetria del sub. 17 (cat. D/8).

Tali ambienti si presentano in grave dissesto con pavimentazione in terra, prive di qualsiasi impianto e di difficile percorribilità.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

contro

17

Relazione di Accertamento Peritale

.....

Si segnala che i contatori Acqua a servizi delle unità, sono collocate in un locale posto al piano sotto strada individuato con il **sub. 19** BCNC (Bene Comune non Censibile) accessibile dalla via Ignazio Montanari civico 4 e che tale locale **è inoltre comune ai sub. 25 e 26 di altre Ragioni Sociali.**

Vale la pena ricordare che il sub. 19 è inoltre comune al sub. 17 oggetto della presente relazione al quale pertanto spetta il diritto di accesso .

NOTA IMPORTANTE

IL FABBRICATO DENOMINATO “PALAZZO TESORIERI” NEL QUALE SONO COLLOCATE LE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE, È SOTTOPOSTO A VINCOLO DI TUTELA STORICO/ARTISTICO, IN COMPETENZA DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI, IMPOSTO AI SENSI DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA LEGGE N. 1089/1939 (ORA PARTE SECONDA DEL D.LGS. 42/2004 -) TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI RAVENNA - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - IN DATA 25 GIUGNO 1980 ALL'ART. 5576.

IL DECRETO DI VINCOLO RIPORTA LA SEGUENTE MOTIVAZIONE :

“ ... PREGEVOLE ESEMPIO DI ARCHITETTURA ROMAGNOLA SETTECENTESCA, IL PALAZZO OCCUPA LA PARTE CENTRALE DI QUELLA CHE FU IL CONVENTO DELLE CLARISSE ERETTO NEL 1736 E CHE NE FU ABBANDONATO DALLLO STESSO ORDINE DOPO IL 1800, A PIANO UNICO DI SVILUPPO PREVALEMENTEMENTE ORIZZONTALE QUINDI, HA UN'ELEGANTE FACCIATA IN COTTO SPARTITA DA LESENE E DOMINATA DAI DUE PORTALI PURE IN COTTO RICCAMENTE LAVORATI, LE FINESTRE, CON BELLE CORNICI, HANNO BANCALI IN PIETRA D'ISTRIA. INGRESSO A TRE CAMPATE CON VOLTA AD OMBRELLO CENTRALE E CROCIERA AGLI ESTREMI. AMPIE STANZE ALL'INTERNO DECORATE A FRESCO CONSERVA NEL CORTILE IL MULINO CON TRACCIA DEL PORTICO DEL CONVENTO. “

STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'immobile si presenta in **precario** stato di conservazione **CON PARTI IN EVIDENTE PERICOLO DI CROLLO**. In data 07/01/2025 il giudice dell'esecuzione immobiliare in risposta alla istanza del Custode avente per oggetto l'espletamento di una indagine strutturale per la verifica dell'eventuale pericolo di crollo e per eventuale apprestamento delle misure per la messa in sicurezza, ampliava i quesiti al CTU inserendo “*invita lo stimatore già nominato a rispondere anche al quesito formulato nell'istanza depositata dal custode giudiziario in data 19/12/2024*” .

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 105/2025 R.G.E.
BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro
.....

18

Relazione di Accertamento Peritale

Preso atto del nuovo quesito, in data 16/01/2025 veniva effettuato un sopralluogo sul posto con Ing. Tiziano Carli al fine di verificare l'immobile con particolare riferimento a parti collabenti.

In esito a tale perizia ne risulta che relativamente alle strutture:

“ è emerso uno stato deformativo rilevante del tetto. In alcune zone, dove è possibile vedere la struttura del tetto, sono visibili travi e travicelli fortemente inflessi, alcune travi rappezzate alla meno peggio, indicatrici di un sottodimensionamento delle strutture. Alcune travi risultano lesionate e/o rotte. In una zona sono anche state puntellate per evitarne il collasso. Buona parte del solaio di copertura non è visibile a causa delle volte in cannucciato, ma dall'osservazione del manto di copertura effettuata dal cortile, emerge un forte stato deformativo della copertura il che lascia presagire che la situazione di deterioramento riscontrata nelle aree visibili sia presente anche in quelle nascoste.

Nei solai del primo piano, in più zone, sono evidenti varie rotture e ammaloramenti delle pignatte e dei travetti in c.a. oltre a dei distacchi di intonaco in diverse aree. Analizzando il solaio del piano terra, guardandolo dal piano seminterrato, emerge la presenza di diversi puntelli a sostegno delle travi in legno in corrispondenza degli appoggi delle travi alle murature in quanto gli appoggi risultano poco stabili. Inoltre, situazione ben più grave, si sono riscontrati tre travetti di legno completamente rotti, il che rende tale porzione di solaio estremamente labile. Infine nella porzione di solaio del piano terra verso via Montanari, dove il solaio è in travetti e tavelloni, sono presenti alcune fratture dei tavelloni che attraversano completamente il solaio.

Inoltre nella medesima perizia vengono fornite le seguenti raccomandazioni per la messa in sicurezza:

Per garantire la sicurezza dell'immobile, si rendono necessari importanti interventi di consolidamento, che includono, in via semplificata, le seguenti attività:

- 1. Importanti interventi massivi di rifacimento quasi completo della copertura che comprendono la sostituzione delle travi maggiormente ammalorate e/o*

lesionate e di quelle sottodimensionate, la sostituzione di tutti i travicelli e le relative tavelle lesionate.

- 2. Il ripristino della sicurezza della porzione di solaio del piano terra dove attualmente sono presenti le travi rotte andandole a sostituire con delle nuove di adeguata portata. Inoltre, è necessario andare a consolidare gli appoggi delle travi in legno alle murature dove attualmente sono presenti i puntelli. Si evidenzia che i puntelli sono appoggiati direttamente sul terreno quindi appoggiati ad una base poco stabile per sua natura.*
- 3. Ristrutturazione importante delle porzioni dei solai in latero cemento del piano terra, del piano primo e del sottotetto che risultano ammalorate e/o non idonee al calpestio, sia dal punto di vista del ripristino strutturale che da quello delle finiture a causa dell'attuale distacco degli intonaci. Dal punto di vista strutturale devono essere sostituiti le pignatte e i tavelloni lesionati o rotti, devono essere rispristinati e ricostruiti i travetti in c.a. che risultano ammalorati e deve essere creato un piano di calpestio stabile che ne garantisca la calpestabilità in sicurezza come ad esempio la realizzazione di una soletta in c.a. collaborante o la realizzazione di idoneo tavolato portante. Per quanto riguarda gli intonaci devono essere demolite le porzioni in via di distacco per evitare che possano cadere all'improvviso, per poi essere ricostruito secondo la regola dell'arte.*
- 4. Ripristino delle volte in cannucciato in quanto risultano lesionate e con intonaco in via di distacco.*

Nelle Conclusioni l'ing. Tiziano Carli indica quanto segue:

Alla luce delle criticità rilevate, visti gli importanti interventi necessari per il ripristino delle condizioni di sicurezza statica dell'immobile, si sconsiglia l'utilizzo dello stesso fino alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza sopra descritti. Gli interventi di ripristino dovranno essere progettati e diretti da un tecnico abilitato previo il deposito di regolare pratica sismica.

Si allega esaustiva documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo avvenuto in data 02/12/2024 e 16/01/2025.

Stante la precarietà delle strutture, l'accesso diretto all'immobile non è consigliabile.

Tuttavia l'immobile è visibile anche dal giardino interno accessibile dalla via Luigi Cadorna civico 42/a.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, essendo l'esecutato persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITO N. 3 - 4

Con pratica Numero 10/2025 protocollo n. 103388 del 30/12/2024 si è proceduto ad effettuare un accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Lugo delle pratiche edilizie **relative al compendio immobiliare** oggetto della presente, recuperando i seguenti documenti:

Premessa :

Nell'atto Dott. CIRO GRAZIANO SERIPA Notaio in Misano adriatico del 25/02/2000 Rep. n° 16291 Raccolta n. 11750 , relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

"Anche ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica, la parte venditrice dichiara :

c) Quanto al fabbricato sito in Comune di Bagnacavallo, alla via Montanari 2 in angolo con la via Garibaldi n. 75 nel quale sono compresi il locale ad uso bar -ristorante e l'appartamento compravenduti con quest'atto:

..... dichiara che i lavori di costruzione di tale fabbricato ebbero inizio in data anteriore al 1° settembre 1967;

Dichiara inoltre che, successivamente, per l'esecuzione di ulteriori opere edilizie relative al suddetto fabbricato vennero rilasciate dal Comune di Bagnacavallo in data 06 marzo 1962 la licenza edilizie Prot. n. 933, Pratica n. 43 (per la costruzione di un pro servizio), in data 7 dicembre 199 l'autorizzazione edilizie n. 110, prot. n. 8074 (per l'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione), in data 30 luglio 1986 l'autorizzazione edilizia n. 110, Prot. n. 8524 (per l'esecuzione di lavori di urgenza), in data 6 agosto 1987 la concessione edilizia n. 75(87 (per il cambio di destinazione d'uso di locali) e venne protocollata in data 25 settembre 1990 la comunicazione di opere interne di cui all'art. 26 della L. n. 47/1985, prot. n. 11534 / 1990;

- Dichiara altresì che, a causa di talune opere ivi abusivamente eseguite, per il suddetto fabbricato venne presentata una domanda di cui al Capo IV della legge n. 47 del 1985, in esito e completa definizione della quale il Comune di Bagnacavallo ha rilasciato in data 12 giugno 1990 la concessione edilizia in sanatoria n. 412, Prot. n. 7215;*
- Dichiara infine che per il suddetto fabbricato non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità;*

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

21

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperi così come messi a disposizione dal Comune di Lugo:

1. *Nulla Osta per esecuzione lavori edili Protocollo n. 933, Pratica n. 43, rilasciata dal Comune di Bagnacavallo il 06/03/1962 per la costruzione di un pro servizio.*
2. *Pratica n. 110 Protocollo 8074, rilasciata il 07/12/1979, per ordinaria manutenzione.*
3. *Pratica n. 110 Protocollo 8524, rilasciata il 30/07/1986, per l'esecuzione di lavori d'urgenza.*
4. *Concessione edilizia n 53/86 del 15/12/1986 Protocollo n. 5545/12323 – Restauro e cambio di destinazione di parte del fabbricato urbano;*
5. *Certificato di agibilità Protocollo 2248 del 02/03/1987 rilasciato in data 10/06/1987 – relativa alla pratica Protocollo n. 5545/12323 - Restauro e cambio di destinazione di parte del fabbricato urbano;*
6. *Concessione Edilizia n 75/87 Protocollo 8664, rilasciata il 06/08/1987, per il cambio di destinazione d'uso di locali;*
7. *Comunicazione di opere interne di cui all'art. 26 della Legge 47/1985, in data 25/09/1990 al Protocollo 11534/1990, per sanatoria edilizia;*
8. *Concessione Edilizia in Sanatoria – CONDONO EDILIZIO n. 412 del 12/06/1990 Protocollo 7215, per la costruzione di alcuni vani in ampliamento all'edificio;*

Dalle verifiche effettuate sul posto e dalla disamina degli atti amministrativi, sono state riscontrate varie opere difformi.

In particolare la demolizione di divisori interni, della scala interna di collegato con il primo piano dell'unità abitativa a destinazione residenziale, pavimentazioni e realizzazione di un divisorio nel piano interrato.

Per tali difformità è necessario depositare pratica di sanatoria con applicazione di sanzione pecuniaria. La pratica di sanatoria e le relative opere **DOVRA ESSERE PREVENTIVAMENTE APPROVATA** dalla Soprintendenza Archeologia belle Arti e Paesaggio per le provincie di Ravenna forlì-cesena e rimini, in forza del vincolo imposto ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge n. 1089/1939 (ora Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 -) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 25 giugno 1980 all'Art. 5576.

Per la procedura di sanatoria si prevede una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 ed una spesa tecnica complessiva di € 15.000,00 oltre agli oneri accessori

In conclusione, fermo restando ogni ulteriore 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 del Comune di Lugo anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

22

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto a corpo 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.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Il fabbricato denominato "palazzo tesorieri" nel quale sono collocate le Unità Immobiliari oggetto della presente, è sottoposto a vincolo di Tutela storico/artistico, in competenza della soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le provincie di ravenna forli-cesena e rimini, imposto ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge n. 1089/1939 (ora Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 -) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 25 giugno 1980 all'Art. 5576.

Qualunque intervento edilizio necessita obbligatoriamente della preventiva autorizzazione dal parte della Soprintendenza in virtù del vincolo sopra indicato.

Si precisa inoltre che **ANCHE L'AREA CORTILIZIA E' SOTTOPOSTA AL MEDESIMO VINCOLO.**

Il fabbricato è identificato nelle sue caratteristiche e tipologia di intervento nella **scheda n. 17** del Comune di Bagnacavallo nel quale vengono indicate le caratteristiche dell'immobile e indicazione del vincolo.

Strumento CUT :

Gruppo : AMBIENTE e PAESAGGIO

Paleodossi di modesta rilevanza scheda APO8

2. Definizione e finalità di tutela. I dossi di pianura, rappresentato morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione. Avendo diversa funzione vengono graficamente distinti in: Paleodossi fluviali particolarmente pronunciati; Dossi di ambito fluviale recente; Paleodossi di modesta rilevanza. In queste aree non sono ammesse le nuove discariche e le

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

23

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

relative aree di stoccaggio. Nella realizzazione di edifici di cui al punto a) ne vanno salvaguardate le caratteristiche altimetriche.

Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE

➤ Immobili interessati da specifiche disposizioni di vincolo – Scheda dei vincoli SCTO1

Immobili e beni sottoposti a tutela

1. Riferimento normativa. Decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (Parte Seconda, Titolo I).

2. Definizione e finalità di tutela. Si tratta di immobili interessati da specifiche disposizioni di vincolo come beni culturali, ai sensi del D.lgs. 42/2004. Finalità della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento. Sono indicati con retino barrato gli immobili e le aree oggetto di tutele indirette, e con perimetro tratteggiato gli immobili interessati da specifiche disposizioni di vincolo quali beni culturali. L'individuazione esclude gli edifici vincolati “De Jure”. Ai fini dell'individuazione degli immobili oggetto di tutela si rinvia al sistema di consultazione tramite webgis del patrimonio culturale sviluppato dal MiBACT dell'Emilia-Romagna. Su questi edifici è possibile realizzare solo MO, MS, RRC, RS.

➤ Centri Storici – Scheda dei vincoli SCTO3

Definizione e finalità di tutela. Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

➤ Area a medio rischio archeologico – Scheda dei vincoli SCTO10

2. Definizione e finalità di tutela. Aree a rilevante rischio archeologico. Il PSC individua tre livelli di rischio archeologico del territorio: basso, medio, alto. Ogni intervento che implichi la realizzazione di nuovi volumi utili interrati o la costruzione di nuove urbanizzazioni, che comportino scavi nelle misure definite dal RUE (Alto rischio archeologico > 1 metro dal piano di campagna; Medio rischio archeologico > 4 metri dal piano di campagna; Basso rischio archeologico > 5 metri dal piano di campagna e superficie > 10000 mq) è subordinato all'esecuzione di sondaggi preventivi svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica.

➤ **Immobili soggetti a Restauro Scientifico** - Scheda dei vincoli SCTO2

2. Definizione e finalità di tutela. Si tratta di edifici di interesse storico architettonico, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente, e ne definisce gli interventi ammissibili nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo. Sono individuati inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno di essi le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli indirizzi tecnici sulle modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

Gruppo : VULNERABILITA E SICUREZZA

Schede dei Vincoli VS13 - Approfondimento aree III livello - $2 < IL \leq 5$ (medio)
 Approfondimento aree III livello - $5 < IL \leq 15$ (elevato)

2. Definizione e finalità di tutela. Oltre i tre livelli di approfondimento definiti nella tavola VS12, sono state individuate anche le aree in cui è stato effettuato lo studio di Microzonazione Sismica (MS) di terzo livello con approfondimenti locali, in particolare nei centri abitati e nelle aree suscettibili di nuova edificazione, ovvero nelle zone urbanizzate o urbanizzabili, individuando le aree con i seguenti indici di liquefazione (IL): $IL \leq 2$ basso; $2 < IL \leq 5$ medio; $5 < IL \leq 15$ alto (elevato); $IL > 15$ alto (molto elevato). Lo studio sulla Condizione Limite per l'Emergenza individua anche le Unità Strutturali interferenti dove si potranno fare interventi da prevedersi ed attuarsi secondo il quadro sinottico riportato nelle norme del RUE.

Schede dei Vincoli VS12 - Aree soggette a rischio sismico: III livello

2. Definizione e finalità di tutela. In tutto il territorio si rendono necessari studi ed analisi di approfondimento finalizzati alla prevenzione del rischio sismico. Il territorio è suddiviso in tre macro-zone, distinte sulla base delle specifiche della DAL 112/2007, indicanti i diversi livelli di approfondimento necessari in materia di rischio sismico (aree che non necessitano di approfondimento - primo livello; aree che necessitano dell'analisi semplificata - secondo livello; aree per le quali è richiesta la verifica, in sede di pianificazione operativa o attuativa, del loro possibile inserimento nelle zone che richiedono un'analisi approfondita - terzo livello).

Schede dei Vincoli VSO8 - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2)

2. Definizione e finalità di tutela. La direttiva vuole creare un quadro di riferimento omogeneo a scala europea per la gestione dei fenomeni alluvionali e si pone l'obiettivo di ridurre i rischi di conseguenze negative derivanti dalle alluvioni soprattutto per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti o poco frequenti, le amministrazioni comunali devono: aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile; assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione; consentire e prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. Gli interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato devono prevedere uno studio idraulico per individuare gli interventi atti a ridurre il rischio. La normativa di RUE definisce i criteri per la costruzione degli interrati.

STRUMENTO PSC

ACS – Centri Storici ART. 5.1

Art. 5.1 Centri storici (ACS) 1. Definizione.

Costituiscono centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.

4. Nei centri storici: a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale; b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato; c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Strumento RUE

Perimetro del territorio urbanizzato - ART.4.1 (PSC) CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto giudiziario di pignoramento immobiliare n 105 del 19/08/2024, trascritto a Ravenna in data 24/09/2024 ai nn. 17911 Gen. e 13317 Part. è stato pignorato a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A. (CF 05033050260), quanto segue:

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 105/2025 R.G.E.
BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro

26

Relazione di Accertamento Peritale

.....

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A547 - BAGNACAVALLO (RA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 71 *Particella* 147 *Subalterno* 16

Natura E - ENTE COMUNE *Consistenza* -

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. *civico* 75

Piano T

Immobile n. 2

Comune A547 - BAGNACAVALLO (RA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 71 *Particella* 147 *Subalterno* 17

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI

PER ESIGENZE COMMERCIALI *Consistenza* -

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. *civico* 75

Piano 1 S1 T

Immobile n. 3

Comune A547 - BAGNACAVALLO (RA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 71 *Particella* 147 *Subalterno* 18

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. *civico* 75

Piano T-1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BCC NPLS 2019 S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 05033050260

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome *Nome*

Nato il

Sesso M *Codice fiscale*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nella Sezione D della nota di trascrizione veniva riportato:

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

27

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

“BCC NPLS 2019 S.R.L., CON SEDE LEGALE IN VIA V. ALFIERI N. 1 - CONEGLI ANO (TV), C.F. 05033050260 E PER ESSA LA MANDATARIA DOVALUE S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VERONA (VR), VIALE DELL'AGRICOLTURA 7, C.F. 00390840239, P. IVA 02659940239, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. LORENZO CAMUS SI DEL FORO DI PIACENZA (C.F. CMSLNZ79A20G842T - PEC: CAMUSSI.LORENZO@ORDINEAVVOCATIPC.IT - FAX 0523/332032), ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO E NELLO STUDIO DELLO STESSO IN PIACENZA (PC), VIA ROMA N. 48. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.”

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE
QUESITO N. 6**

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quanto sopra fatto salvo la comproprietà sulla parte comune identificata con il sub. 19 e 20 come chiarito al paragrafo “IDENTIFICAZIONE CATASTALE”.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, quanto al sub. 18 in atti al 18/07/2003 con variazione di Classamento in atti del 10/05/2004, quanto al sub. 17 in atti dal 18/07/2023, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto con le planimetrie catastali attualmente depositate, si precisa che sono state rilevate difformità dallo stato attuale.

L'eventuale aggiornamento, resta comunque a carico della parte acquirente.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 18/11/2024 intestato a:

.....

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **27/09/2024**, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, prodotta dal precedente,

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 105/2025 R.G.E.
BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro
.....

la proprietà veniva individuata per la piena proprietà a:

➤

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

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

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 divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N.8

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data **27/09/2024**, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, prodotta dal precedente, veniva riportato che :

Elenco Immobili:

Comune di Bagnacavallo, Via Giuseppe Garibaldi n.75:

Catasto Fabbricati:

= Foglio 71 particella 147 sub 16; p. T, Bene comune (ingresso e corte – comune ai sub 17 e 18), senza rendita;

= Foglio 71 particella 147 sub 17; p. S1-T-1, cat. D/8, rendita di Euro 4.918,00;

= Foglio 71 particella 147 sub 18; p. T-1, cat. A/2, cl. 1, di vani 5, rendita di Euro 387,34.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Seripa Ciro Graziano, Notaio in Misano Adriatico, in data 25/02/2020 rep. 16291/11750, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 19/03/2020 al n. 3259 di formalità; Favore:, per la piena proprietà; Contro: con sede in Forlì, per la piena proprietà;

Si precisa che:

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

contro

.....

29

Relazione di Accertamento Peritale

La Compravendita sopra riportata era sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui agli art.60 e seguenti del C.C., da parte del Ministero per i Beni e le attività culturali e del paesaggio; A tutt'oggi non si rilevano annotamenti di mancato esercizio del diritto di prelazione a margine della suddetta compravendita.

- Originariamente di proprietà di con sede in Forlì, per la piena proprietà, in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Guastamacchia Domenico, Notaio in Forlì, in data 23/07/2003 rep. 194743/17672, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in data 29/07/2003 al n. 11148 di formalità; NB: A margine della presente compravendita si rileva annotamento di cancellazione condizione sospensiva n.4451 del 02/12/2003.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva del **27/09/2024**, prodotta dal precedente, veniva riportato quanto segue:

“.... che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di per la piena proprietà e che a tutto il 24/09/2024 risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 2036 del 26/06/2023** (in rinnovazione dell'iscrizione n.3680 del 29/07/2003) **favore:** BANCA DI FORLÌ – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, (richiedente: DOBANK S.P.A., Piazzetta Monte n. 1 - Verona) e **contro:**con sede in Forlì; per Euro 720.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata anni 10, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Guastamacchia Domenico, Notaio in Forlì, in data 23/07/2003 rep. 194745/17673.

- **Ipoteca volontaria n. 3743 del 05/08/2010 favore:** BANCA DI FORLÌ – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Forlì, (domicilio ipotecario eletto: Corso della Repubblica n.2/4 – Forlì) e **contro:** con sede in Forlì; per Euro 720.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata anni 1 mesi 7, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Guastamacchia Domenico, Notaio in Forlì, in data 30/07/2010 rep. 243541.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

30

Relazione di Accertamento Peritale

contro

.....

- **Pignoramento Immobiliare n. 13317 del 24/09/2024 favore:** BCC NPLS 2019 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Lorenzo Camussi per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e **contro:**, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Ravenna (RA), in data 19/08/2024 rep. 105.

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 sostituiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del **18/11/2024**, non risultano successive ulteriori 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 26/06/2023 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 12320 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da DELL'ISCRIZIONE IN DATA 29-07-2003 AI NN. 17426/3680
- ➔ ISCRIZIONE CONTRO del **05/08/2010** – Registro Particolare 3743 – Registro Generale 15917;
- ➔ ISCRIZIONE CONTRO del **24/09/2024** – Registro Particolare 13317 – Registro Generale 17911;

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Per le unità immobiliari oggetto della presente, verrà determinata la "*consistenza ragguagliata*" (o *superficie commerciale*) espressa come somma tra la consistenza reale delle superfici utili e la consistenza reale delle superfici accessorie omogeneizzate, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio, generalmente secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98, distinte per le rispettive destinazioni d'uso.

Le consistenze sono state desunte da rilievo effettuato in sede di sopralluogo e i progetti cartacei per le parti non accessibili sono stati utilizzati i grafici allegate alle pratiche edilizie.

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 105/2025 R.G.E.
BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro
.....

31

Relazione di Accertamento Peritale

In particolare per l'appartamento, vista l'inaccessibilità del primo piano dovuta alla demolizione della scala, è stato utilizzato il grafico allegato al Condonio Edilizio Protocollo n. 7215 del 12/06/1990. Si procede di seguito alla identificazione delle superfici commerciali per ciascun appartamento così come catastalmente identificato con determinazione del valore complessivo del fabbricato.

Appartamento - Foglio 71 Particella 147 Subalterno 18 – Cat. A/2
SUPERFICI : *(al lordo dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).*

Piano Terra :		mq	80,65
Primo Piano :		mq	6,78
Terrazzo :	mq 10,05 x 0,50 =	mq	5,02
		=====	
	Sup. Complessiva	mq	92,45
	Incidenza parti comuni 5%	mq	4,62
	Incidenza muratura esterna 8%	mq	7,39
		=====	
	SOMMA SUP. COMMERCIALE	MQ	104,46

Destinazione commerciale - Foglio 71 Particella 147 Subalterno 17 – Cat. D/8
SUPERFICI : *(al netto dei divisori interni ed al netto della muratura esterna).*

Piano Terra :		mq	192,27
Sottotetto :	mq 65,00 x 0,15 =	mq	9,75
Interrato :	mq 129,35 x 0,10 =	mq	12,93
		=====	
	Sup. Complessiva	mq	214,95
	Incidenza parti comuni 5%	mq	10,75
	Incidenza muratura 13 %	mq	27,94
		=====	
	SOMMA SUP. COMMERCIALE	MQ	253,64

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALI ADOTTATI PER I BENI IMMOBILI

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- a) Posizione territoriale nell'ambito del territorio comunale;
- b) Posizionamento dell'immobile in riferimento al contesto agli strumenti urbanistici del Comune di appartenenza;

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 105/2025 R.G.E.
BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro

32

Relazione di Accertamento Peritale

.....

c) Uso specifico;

d) Andamento del mercato per beni simili della zona;

Inoltre per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sono stati analizzati i *VALORI COMMERCIALI DI MEDIA DERIVATI DALLE QUOTAZIONI - OMI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE* che nel caso specifico riferito al “1° SEMESTRE ANNO 2024”.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Nel dettaglio :

Fascia / zona : Fascia/zona: B1/centrale/ centro abitato del capoluogo

Codice Zona : B1

Destinazione : Residenziale

VALORE min. €/mq 1.400,00 - valore max €/mq 1.600,00

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, lo stato di manutenzione e quant'altro d'interesse per la stima:

ABITAZIONE €/MQ 1.500,00 X MQ 104,46 = € 156.690,00

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Nel dettaglio :

Fascia / zona : Fascia/zona: B1/centrale/ centro abitato del capoluogo

Codice Zona : B1

Destinazione : Commerciale

VALORE min. €/mq 1.100,00 - valore max €/mq 1.500,00

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, lo stato di manutenzione e quant'altro d'interesse per la stima:

COMMERCIALE €/MQ 1.300,00 X 253,64 = € 329.732,00

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro

33

Relazione di Accertamento Peritale

.....

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 al deprezzamento legato allo stato attuale occorre un doveroso approfondimento.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è notevolmente compromesso dalle criticità strutturali indicate nella relazione dell'ing. Tiziano Carli.

L'utilizzo dell'immobile è ad oggi vincolato alla realizzazione di importanti interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza statica dell'immobile che interessano in particolare:

a) SOLAIO DI COPETURA

ripristino della sicurezza della porzione di solaio del piano terra dove attualmente sono presenti le travi rotte andandole a sostituire con delle nuove di adeguata portata. Inoltre, è necessario andare a consolidare gli appoggi delle travi in legno alle murature dove attualmente sono presenti i puntelli

b) SOLAIO PIANO TERRA

Ristrutturazione importante delle porzioni dei solai in latero cemento del piano terra, del piano primo e del sottotetto che risultano ammalorate e/o non idonee al calpestio, sia dal punto di vista del ripristino strutturale che da quello delle finiture a causa dell'attuale distacco degli intonaci. Dal punto di vista strutturale devono essere sostituiti le pignatte e i tavelloni lesionati o rotti, devono essere ripristinati e ricostruiti i travetti in c.a. che risultano ammalorati e deve essere creato un piano di calpestio stabile che ne garantisca la calpestabilità in sicurezza come ad esempio la realizzazione di una soletta in c.a. collaborante o la realizzazione di idoneo tavolato portante. Per quanto riguarda gli intonaci devono essere demolite le porzioni in via di distacco per evitare che possano cadere all'improvviso, per poi essere ricostruito secondo la regola dell'arte.

c) OPERE VARIE

Ripristino delle volte in cannucciato in quanto risultano lesionate e con intonaco in via di distacco.

E' necessario inoltre considerare "l'interferenza" con la proprietà del restante immobile.

Tutti gli interventi sopra citati risultano essere necessari non solo per il normale utilizzo dell'immobile ma anche per la messa in sicurezza dello stesso.

Ai fini estimativi il costo di tali interventi vengono quotati come segue:

a) SOLAIO DI COPETURA	€	85.000,00
b) SOLAIO PIANO TERRA	€	65.000,00
c) OPERE VARIE	€	35.000,00
SPESE TECNICHE	€	15.000,00
		=====
SOMMA	€	200.000,00

n.b.

SI RAMMENTA L'OBLIGO DELL'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DELLA SOPRINTENDENZA PER QUALSIASI INTERVENTO EDILIZIO DA REALIZZARE PER LA CUI URGENZA SI DEVE FAR RIFERIMENTO ALLA PERIZIA STATICA REDATTA DALL'ING. TIZIANO CARLI.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Eventuale accatastamento", sarà valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche catastali di rettifica sopra segnalati, che può essere stimato in non meno di **€ 16.000,00.**

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.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese negli interventi sopra esposti ma riferiti allo stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, del manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale.

Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al **20%** del valore precedentemente ottenuto, **commisurato anche ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione straordinaria.**

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

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

Valore complessivo del compendio come sopra rappresentato	€	486.422,00
Detrazione per lo stato d'uso e manutenzione – 20%	- €	97.284,40
Detrazione spese interventi STRUTTURALI	- €	200.000,00

Detrazione per regolarizzazione URBANISTICA :

SPESE TECNICHE	- €	15.000,00
SANZIONI	- €	1.000,00

RESTANO € 173.137,60

Detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di

vendita del bene € - 15% € 25.970,64

RESTANO € 147.166,96

VALORE DELLA PROPRIETÀ DA INSERIRE NEL BANDO € 145.000,00

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

contro

.....

36

Relazione di Accertamento Peritale

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE –
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL
PIGNORAMENTO**

QUESITO N. 11

In sede di sopralluogo avvenuto in data 02/12/2024 come da verbale di primo accesso effettuato dal Avv. Antonella Montanari in qualità di Custode Giudiziario, l'immobile nella sua intera consistenza risultava libero e disponibile.

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 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.

Trattandosi di unità inserite in un fabbricato indipendente, non vi sono vincoli condominiali.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Trattandosi di area urbana libera di unica proprietà, e destinata alla nuova edificazione, non vi sono spese condominiali.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (dott. Ciro Graziano Seripa notaio in Misano Adriatico del 25/02/2020 rep. n° 16291 raccolta n. 11750 . trascritto nei RR.II. di Ravenna in data 19/03/2020 registro generale 4753 e particolare n 3259), 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 18/11/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità 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

Le planimetrie catastali dell'immobile e la documentazione fotografica vengono allegate 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.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare nota professionale dei compensi.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Bagnacavallo n° 75, come segue:

LOTTO UNICO

Costituito da due Unità Immobiliari a destinazione residenziale e commerciale posti all'interno di un fabbricato denominato "Palazzo Tesorieri" sito in località Bagnacavallo via Giuseppe Garibaldi n. 75 e precisamente Unità a destinazione Abitativa catastalmente individuato al Foglio 71 Mappale 147 Sub. 18 e Unità a destinazione commerciale e precisamente ristorazione individuato al Foglio 71 Mappale 147 Sub. 17 oltre alle parti comuni (BCNC) costituito da androni, ingressi ed area cortilizia individuato al Foglio 71 Mappale 147 Sub. 16.

€ 145.000,00

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

Ravenna il 11/03/2025

Con osservanza.

Il consulente Tecnico

(Documento firmato digitalmente)



Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 105/2025 R.G.E.

BCC NPLS 2019 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro

39

Relazione di Accertamento Peritale

.....

ALLEGATI

1. Relazione Notarile prodotta dal precedente;
2. Nota di trascrizione del pignoramento;
3. Visura Catastale attuale per soggetto ;
4. VISURE STORICHE PER IMMOBILE:
Mappale 147 sub. 16 – 17 - 18
5. PLANIMETRIE CATASTALI;
6. ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUB;
7. ELABORATO PLANIMETRICO 1999;
8. ATTO DI PROVENIENZA;
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - PRATICHE EDILIZIE;
 - 9.A PROT 933 LICENZA_N_43_1962
 - 9.B PRATICA 110-PROT 8074 1979
 - 9.C PRATICA 110 PROT 8524 1986
 - 9.D CONC_IN_SANAT_412_PROT 7215 1986
 - 9.E CONC_EDILIZIA_75_ PROT_3787_1987
 - 9.F CONC ED n 53_86 Protocollo n. 5545_12323
 - 9.G CERT_AGIB_PROT N 2248_1987
10. VINCOLO SOPRINTENDENZA
11. ISPEZIONE IPOTECARIA PIGNORAMENTO;
12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
13. PERIZIA ING TIZIANO CARLI
14. RUE BAGNACAVALLO :
 - 14.1 Scheda PPCS IMMOBILE
 - 14.4 Stralcio RUE_legend URB
15. Chek list
16. Versione Garante
17. Allegato “A” foglio riassuntivo;