

TRIBUNALE DI RAVENNA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dr. Massimo Vicini**

Consulenza tecnica d'ufficio **R.G.Es. n. 131/2024**

Procedimento promosso da *omissis*

contro *omissis*

Udienza del 30/04/2025

Il sottoscritto *omissis*, è stato nominato consulente tecnico d'Ufficio per la procedura in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in 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) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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



del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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).

Risposte ai quesiti

Con riferimento alle verifiche preliminari in merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del codice di procedura civile, si evidenzia che:

- a. il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c. redatto dal *omissis*, Notaio in Ravenna, in data 12/11/2024 e depositato in data 19/11/2024 entro i termini previsti;
- b. detta certificazione notarile risale all'atto di acquisto derivativo del Notaio *omissis* di Ravenna in data 31/05/1977, repertorio 66193/3899, trascritto a Ravenna il



16/06/1977 ai nn. 5957/4629. Con tale atto l'allora avente diritto, unitamente ad altri titolari, acquistava un lotto di terreno edificabile e contestualmente si obbligava a costruire un fabbricato di civile abitazione di cui l'unità ora oggetto di pignoramento è parte;

- c. nella certificazione notarile sono riportati integralmente i dati catastali attuali / storici degli immobili pignorati;
- d. non risultano depositati agli atti i certificati di stato civile degli esecutati, che si trasmettono in allegato alla presente (allegato 1). Dai suddetti certificati si evince che gli esecutati sono tra loro coniugati, pertanto si produce il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo (allegato 2) nel quale è riportato che non vi sono annotazioni.

1. Identificazione del bene

Il giorno 31 Gennaio 2025, dopo un primo tentativo andato deserto in data 23 Dicembre 2024, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento per le operazioni di rilievo e verifica necessari. Insieme al sottoscritto erano presenti:

- Sig. *omissis*, delegato dai proprietari;
- Avv. *omissis*, Custode Giudiziario nominato.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente.

Descrizione

Trattasi di porzione di fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Ravenna, frazione di Porto Corsini, via Molo Gaetano Sanfilippo n. 34 (appartamento) e n. 38 (autorimessa), costituita da un appartamento al primo piano con ingresso esclusivo al piano terra, una autorimessa al piano terra, oltre all'uso esclusivo di una piccola porzione di area scoperta, con i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi di legge. Il complesso residenziale di cui i beni pignorati sono parte è composto



complessivamente da 6 unità abitative, 5 unità uso autorimessa e 1 unità uso laboratorio, oltre alle aree esterne in parte comuni (corte, passaggi, area contatori) ed in parte in uso esclusivo alle singole unità abitative.

Dati del Catasto Fabbricati

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono così identificati in Comune di Ravenna:

- sezione urbana Sant'Alberto, foglio 103, particella 468 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/3 di classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 490,63, superficie totale 99 mq, superficie totale escluse aree scoperte 90 mq, via Molo Gaetano Sanfilippo n. 34 piano 1;
- sezione urbana Sant'Alberto, foglio 103, particella 468 subalterno 6, zona censuaria 2, categoria C/6 di classe 2, consistenza 13 mq, rendita € 40,96, superficie totale 13 mq, via Molo Gaetano Sanfilippo n. 38 piano T.

Catastalmente le unità immobiliari risultano intestate a:

- *omissis*, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*;
- *omissis*, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*.

Dati del Catasto Terreni

Al Catasto Terreni corrisponde il foglio 48, sez. SA, particella 468, qualità Ente Urbano di 810 mq.

A completamento si trasmettono le visure storiche del Catasto Fabbricati relative ai beni pignorati (allegato 3), la visura storica del Catasto Terreni (allegato 4) e l'estratto di mappa (allegato 5).

Confini

I beni pignorati confinano con: beni *omissis*, beni *omissis*, beni condominiali, salvi altri.



2. Descrizione del bene

L'oggetto del pignoramento è un appartamento con autorimessa in più ampio contesto residenziale composto complessivamente da 12 unità immobiliari (6 appartamenti, 5 autorimesse, 1 laboratorio) più l'area scoperta in parte condominiale ed in parte ad uso esclusivo degli appartamenti.

Il compendio immobiliare è situato nell'abitato di Porto Corsini, affaccia sul Canale Candiano Corsini e dispone di due accessi pedonali/carrai da via Molo Gaetano Sanfilippo, rispettivamente al numero civico 34 e 38.

Il compendio è stato edificato nel 1978 con struttura portante in muratura ordinaria, in parte a due piani ed in parte a tre piani fuori terra, con tetto a più acque e manto di copertura in laterizio. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato anche se non in maniera uniforme tra le varie proprietà in quanto le unità laterali appaiono di sistemazione più recente rispetto al blocco centrale di cui fa parte l'unità pignorata.

Il bene in oggetto risulta così composto:

- piano terra: ingresso con vano scala, con superficie calpestabile pari a circa 7 mq e altezza di mt 2,04, autorimessa con superficie calpestabile di circa 14,6 mq e altezza di mt 2,08;
- piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, disimpegno, bagno, 2 balconi. La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq 70, l'altezza del piano di circa mt 2,80, la superficie complessiva dei balconi è di circa mq 15.

Caratteristiche delle finiture e impianti

- Pavimentazioni tutte in ceramica ad eccezione della scala in marmo;
- rivestimento cucina e bagno in ceramica;
- pareti e soffitti con intonaco civile tinteggiato;



- portone di ingresso in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato, portone dell'autorimessa in lamiera verniciata;
- finestre e portefinestre in PVC con vetrocamera, avvolgibili in plastica. Le finestre sono dotate inoltre di doppio infisso posto sull'esterno in alluminio e vetro;
- gli impianti tecnologici (idrico/sanitario, elettrico e di riscaldamento) sono sottotraccia, originali della costruzione. Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato disabilitato, con gli impianti di luce, gas ed acqua non attivi, per cui non è stato possibile verificarne il funzionamento. Non sono stati forniti dalla proprietà i documenti inerenti le dichiarazioni di conformità di tali impianti;
- L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas, posizionata nel locale cucina, ed elementi radianti in ghisa. E' presente un vecchio impianto di condizionamento, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento, con macchina esterna posizionata nel balcone e split interno nel locale soggiorno;
- sono presenti le utenze autonome di luce, gas, acqua. Sulla base di quanto è stato possibile rilevare da terra si segnala che sul tetto dell'immobile è presente una antenna presumibilmente centralizzata.

All'appartamento e all'autorimessa si accede dalle aree scoperte condominiali ad uso passaggio e corte. Nell'ultimo atto di compravendita è indicato che all'appartamento è assegnata una piccola porzione di corte in uso esclusivo, la cui sagoma è evidenziata nella planimetria catastale; l'area scoperta in uso esclusivo è posizionata a margine del passaggio pedonale/carraio comune del civico 34 e materializzata con recinzione in muratura, legno e rete metallica (vedasi foto 4 e 5 dell'allegata relazione fotografica).

In corrispondenza dell'accesso all'autorimessa oggetto di pignoramento e dell'autorimessa adiacente, di altra proprietà, vi è un'unica struttura in legno tipo



pergolato, realizzata su area condominiale (vedi foto 7 e 8 dell'allegata relazione fotografica). In fase di sopralluogo non è stato possibile determinare la titolarità di tale costruzione.

Nell'area condominiale sono posizionati inoltre i vani con i contatori di gas, acqua e corrente elettrica relativi a ciascuna unità abitativa.

Stato di conservazione e manutenzione dei beni pignorati

L'appartamento è risultato disabitato e con parte degli arredi mancante (sono stati rimossi i mobili della cucina). Le finiture presenti sono di qualità economica, originali della costruzione, ad eccezione delle finestre in PVC che sono state sostituite presumibilmente in tempi più recenti. Le pareti ed i soffitti denotano la necessità di nuova tinteggiatura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da considerarsi appena sufficiente.

Lo stato di conservazione e manutenzione della autorimessa è da considerarsi consono per la destinazione.

Regime fiscale

Il pignoramento è relativo alla quota del 100% della proprietà dei beni oggetto di valutazione. Data la natura del bene oggetto di esecuzione si ritiene opportuna la vendita in un lotto unico. L'alienazione del bene pignorato sarà soggetta all'imposte di registro, catastali ed ipotecarie.

3. data di inizio delle costruzioni ante 1967.

Il fabbricato è stato edificato in epoca successiva al 02/09/1967. L'inizio della costruzione del bene in oggetto è datato 26/08/1977, come da comunicazione di inizio lavori unito alla presente (allegato 6).

4. titoli edilizi e verifica della regolarità edilizia

Si riportano i titoli edilizi depositati presso l'archivio del Comune di Ravenna relativi



ai beni oggetto di pignoramento:

- pratica edilizia P.G. n. 35876/76 del 09/12/1976, Licenza n. 1151/77 del 21/07/1977 - autorizzazione alla costruzione di edificio urbano per residenza e laboratorio in località Porto Corsini, via Molo Sanfilippo (allegato 7);
- pratica edilizia P.G. n. 17325 del 17/05/1978, Concessione n. 1707/78 del 05/09/1978 - variante a costruzione di edificio urbano in Porto Corsini, via Molo Sanfilippo (allegato 8);
- pratica edilizia P.G. n. 16139 del 06/05/1978, Concessione n. 1668 del 26/08/1978 - esecuzione dei lavori di recinzione in via Molo Sanfilippo (allegato 9);
- pratica edilizia P.G. n. 30230 del 22/09/1978 - richiesta di abitabilità (allegato 10). con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 29/11/1978 (allegato 11).

Oltre ai titoli sopra citati, all'interno del fascicolo in atti sono presenti ulteriori pratiche edilizie per opere realizzate nelle altre proprietà facenti parte del complesso immobiliare ma che non hanno interessato direttamente l'unità in oggetto.

Legittimità / regolarità edilizia

In base ai documenti reperiti ed alle verifiche svolte in loco, si è rilevato quanto segue:

- nell'appartamento al P1 è stata realizzata una modifica in ampliamento del bagno a discapito della camera da letto, tramite demolizione e ricostruzione di tramezzi, eseguita senza titolo ed in epoca successiva a quella della costruzione. Sono state rilevate inoltre alcune modifiche nelle posizioni e dimensioni dei muri interni e delle quote, presumibilmente realizzate in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato;
- nell'autorimessa si è rilevato un ampliamento della superficie rispetto al progetto



originario, a seguito del tamponamento della esistente loggia, realizzato presumibilmente in corso di costruzione. Tale modifica riguarda anche le autorimesse adiacenti di altra proprietà.

Le modifiche rilevate in parte esulano dalle tolleranze costruttive come definite dalla normativa vigente (art. 19 bis L.R. n. 23/2004 e/o art. 34-bis D.P.R. n. 380/2001) comportando la necessità del deposito di un accertamento di conformità ai sensi della L.R. n. 23/2004 / DPR 380/2001, che l'aggiudicatario potrà effettuare per il ripristino dello stato legittimo nei termini di legge.

Per la predisposizione del titolo edilizio in sanatoria, al momento della presente e in base alla normativa vigente, si quantifica un costo dovuto per sanzioni, diritti e spese tecniche pari a circa € 5.000,00 salvo imprevisti.

Per quanto riguarda il pergolato in legno presente davanti all'ingresso dell'autorimessa, si segnala che tali strutture rientrano nelle opere considerate elementi di arredo soggette a edilizia libera e quindi di per sé non costituisce abuso edilizio, ma essendo realizzato su area condominiale necessita dell'assenso dei condomini. In assenza di titolarità certa di detto manufatto e in considerazione dell'esiguo valore lo stesso non viene preso in considerazione nella valutazione dei beni pignorati, segnalando all'eventuale aggiudicatario la possibilità di effettuare una verifica puntuale di detta situazione a proprie spese e il ripristino di eventuali non corrispondenze.

L'aggiudicatario potrà comunque accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ricorrendone le condizioni, ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013, della L.R. n. 23/2004 e successive modificazioni.

5. certificato destinazione urbanistica

Al momento non si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto i beni



pignorati non rientrano nei beni per cui tale certificato è obbligatorio.

Si provvederà comunque ad acquisirlo nel caso in cui si rendesse necessario per la procedura in futuro.

6. corrispondenza tra pignoramento, nota di trascrizione e dati catastali, conformità delle planimetrie in atti

Gli estremi catastali delle unità pignorate corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Nelle planimetrie in atti al Catasto Fabbricati, di cui si produce copia (allegato 16), non risultano le modifiche riscontrate nell'appartamento e nella autorimessa e descritte al precedente punto 4. Per quanto riguarda l'appartamento è possibile segnalare che le modifiche eseguite non hanno alterato la consistenza e di conseguenza la rendita dell'unità, pertanto la planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia .

La modifica rilevata nell'autorimessa invece ha comportato un lieve aumento di superficie e quindi della rendita pertanto la planimetria catastale dell'autorimessa risulta non conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

L'aggiornamento di dette planimetrie dovrebbe essere redatto, per economia di giudizio, unitamente alla richiesta di sanatoria edilizia di cui al precedente p.to 4.

Posto che al momento della presentazione della pratica le difformità potrebbero non risultare "regolarizzabili", lo scrivente non procede al momento alla redazione delle planimetrie catastali in aggiornamento.

7. verifica della proprietà dei beni pignorati

All'atto della notifica del pignoramento i beni in oggetto erano interamente in proprietà alla ditta esecutata in forza del seguente atto che si produce come allegato 12:



- atto di compravendita del 27/02/2014, redatto dal Notaio *omissis*, repertorio n. 92730/38354, trascritto a Ravenna il 07/03/2014, registro generale n. 3475, registro particolare n. 2491, con il quale la signora *omissis* vende ai signori *omissis* che acquistano in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del seguente immobile:

- porzione di fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Ravenna, frazione Porto Corsini, Via Molo Sanfilippo n. 34, costituita da un appartamento al primo piano con autorimessa al piano terra, cui spetta il diritto di uso esclusivo di una porzione area cortiliva, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune - sezione Sant'Alberto - al foglio 103 coi mappali:

- 468 sub 6, p. T, Z.C. 2, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 13, R.C. Euro 40,96

- 468 sub 11, p. 1, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 3, vani 5, R.C. Euro 490,63,

con i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi di legge. La porzione di corte in uso esclusivo è esattamente perimetrata nella planimetria che identifica l'appartamento.

8. provenienza dei beni pignorati

Eseguiti gli accertamenti di rito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Territorio di Ravenna, si riporta la cronistoria delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente il pignoramento.

- Anteriormente al ventennio le unità immobiliari pignorate erano in proprietà a *omissis*, in forza di atto del notaio *omissis* di Ravenna in data 31 maggio 1977, repertorio n. 66193/3899, trascritto a Ravenna il 16 giugno 1977 ai nn. 5957/4629, di cui si allega una copia informale con la relativa nota di trascrizione (allegato 13).

Con detto atto si è convenuto quanto segue:



- il Sig. *omissis* ha venduto alla società *omissis.*, con sede in Rovigo per 285/1000, al Sig. *omissis* per 90/1000, alla Sig.ra *omissis* per 145/1000, al Sig. *omissis* per 310/1000 e ai signori *omissis*, proindiviso e per 170/1000, i quali per le rispettive quote hanno accettato ed acquistato l'appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Ravenna, frazione Porto Corsini, via Molo San Filippo, distinto nel Catasto Rustico di Ravenna, sezione S. Alberto, al foglio 103 coi mappali 54, di mq. 510, e 468 di mq. 300, per complessivi mq. 810.
- contestualmente le parti acquirenti per le rispettive quote di comproprietà si sono obbligate a costruire un fabbricato destinato a civili abitazioni e accessori secondo un unico progetto e in conformità alla pianta allegata al sopra citato atto (di cui si allega copia alla presente - allegato 14);
- in relazione a quanto sopra le parti riconoscevano che, in corrispondenza alla quota di comproprietà dell'area a ciascuno spettante, corrispondeva per ciascuna parte la piena e esclusiva proprietà di porzioni dell'erigendo fabbricato e, per quanto attiene ai beni pignorati, a *omissis*, in corrispondenza della sua quota di comproprietà dell'area in ragione di 145/1000, spettava la piena proprietà dell'unità distinta, nella sopra citata pianta (all. 14), con colore marrone e con la lettera "C" (appartamento al primo piano, ingresso e garage al piano terreno);
- si conveniva che restavano in comproprietà in ragione delle quote millesimali, sopra indicate, le parti e cose comuni dell'edificio tali a norma di legge e segnatamente tutto quanto previsto dall' art . 1117 e segg. del C.C.;
- tra le parti si dava atto che le unità immobiliari contraddistinte con le lettere "A", "B", "D", "E", "F" e "G" avevano l'uso esclusivo di porzioni area identificate con le medesime lettere nella pianta allegata.

Come indicato nella relazione notarile si evidenzia che nell'elenco dei beni cui spetta



l'uso esclusivo di una porzione di area del sopra citato atto e nella relativa nota di trascrizione, non compare l'unità immobiliare contraddistinta con la lettera "C", spettante in proprietà a omissis, ma che nella pianta allegata al medesimo atto è indicata, con la lettera "C", una porzione di area "di uso esclusivo del primo piano intermedio".

- con atto di compravendita del 27/02/2014 del Notaio *omissis*, rep. n. 92730/38354, trascritto a Ravenna il 07/03/2014, registro generale n. 3475, registro particolare n. 2491, i Sigg. *omissis*, per il diritto ciascuno di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei beni pignorati. Nel suddetto atto di compravendita il Notaio rogante riporta che ai beni compravenduti spetta il diritto di uso esclusivo di una porzione di area cortiliva, esattamente perimetrata nella planimetria che identifica l'appartamento, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà ai sensi di legge.
- ipoteca volontaria iscritta a Ravenna in data 11/03/2014, registro generale n. 3595, registro particolare n. 504, a favore di *omissis* e a carico di *omissis* per la somma di euro 460.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 230.000,00, concesso con atto del Notaio *omissis*, repertorio n. 92731/38355 del 27/02/2014.
- pignoramento immobiliare trascritto in data 11/11/2024, registro generale n. 21438, registro particolare n. 15842, repertorio 414/2024 del 31/10/2024, a favore di *omissis*, contro *omissis*.

Si allegano le ispezioni ipotecarie (elenco sintetico delle formalità) relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione (allegato 15).

Servitù, formalità, vincoli od oneri

Per i beni in parola non si sono riscontrate formalità, vincoli trascritti od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente, eccezion fatta per le servitù attive e/o passive



se e come legalmente esistenti od abbiano ragione di esistere per impianti e parti condominiali delle unità edilizie nel loro complesso e nascenti dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte il bene in oggetto di un unico originario complesso edilizio. Sono comprese nei beni pignorati le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile.

9. stima del bene

La valutazione è realizzata con procedimento di stima per comparazione diretta.

I parametri utilizzati sono la superficie commerciale e il valore unitario per metro quadrato, ricavato dal confronto con beni comparabili oggetto di recente compravendita sulla medesima piazza e mediante informazioni assunte presso le principali agenzie immobiliari locali, dal "Rapporto 2024 del mercato immobiliare di Ravenna e Provincia F.I.M.A.A." e presso le fonti istituzionali quali l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Superficie commerciale

Consistenza calcolata sommando in maniera ponderata le superfici dei vari ambienti in funzione della destinazione, al lordo delle murature, come di seguito specificato:

- vani principali ed accessori diretti - 100 % della superficie;
- autorimessa - 60 % della superficie;
- balconi - 35 % della superficie;
- quota area comune (in funzione dei millesimi) / area in uso escl. - 5%.

In base ai rilievi effettuati in loco e sulla scorta degli elaborati grafici di progetto, si stima la superficie commerciale dei beni oggetto di pignoramento (appartamento PT-P1 e autorimessa PT) in circa **mq. 115**.

Valutazione dei beni

Posto quanto sopra, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione



ed ubicazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e considerato che lo scopo della presente stima è quello di determinare un valore di pronto realizzo conseguente ad una esecuzione forzata, si ritiene che per i beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il valore da proporre per la base d'asta possa essere così determinato:

V appartamento e autorimessa = mq 115 x 1.400,00 €/mq = 161.000,00 €

A detrarre spese per ripristino dello stato legittimo - 5.000,00 €

Sommano 156.000,00 €

Riduzione di valore per assenza della garanzia per vizi del bene valutato nella misura forfettaria del 15% = 156.000,00 x 0,85 = 132.600,00 €

che si arrotonda a

Valore di stima - lotto unico = 133.000,00 € (euro centotrentatremila/00)

10. formazione di lotti

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto, come di seguito individuato:

- piena proprietà di un appartamento al primo piano con autorimessa a piano terra, situati all'interno di un fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Ravenna, frazione di Porto Corsini, via Molo Gaetano Sanfilippo n. 34 (appartamento) e n. 38 (autorimessa), censiti con il foglio 103, sez. SA, particella 468 subalterno 11 (abitazione) e subalterno 6 (autorimessa). Come specificato nell'atto del Notaio *omissis*, rep. n. 92730/38354 del 2014 al bene pignorato spetta il diritto di uso esclusivo di una porzione area cortiliva, esattamente perimetrata nella planimetria catastale che identifica l'appartamento. Sono comprese inoltre le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile.



11. stato del possesso, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

All'interno del bene pignorato è dichiarata la residenza degli esecutati, come si evince dal certificato anagrafico che si allega (allegato 1), ma alla data del sopralluogo il bene è risultato libero da persone e con le utenze non attive.

Formalità, vincoli od oneri di carattere urbanistico

Per quanto attiene ad eventuali vincoli urbanistici, ambientali/paesaggistici o di tutela, si rimanda alle norme del RUE (regolamento urbanistico edilizio), segnalando che l'area in oggetto è individuata come di seguito:

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra. Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1;
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 8.3 Casal Borsetti - Marina Romea. Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2;
- Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina. Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8;
- Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari. Articolo Normativa: Art. VIII.7.2;
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4. Articolo Normativa: Art.IV.1.13.

Si allega estratto del RUE (allegato 16).

Gravami sul bene pignorato

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o altro.

Spese di gestione e manutenzione



Come da atto del notaio *omissis* di Ravenna in data 31 maggio 1977, repertorio n. 66193/3899, ai beni oggetto di pignoramento restano in comproprietà, in ragione delle quote millesimale di 145/1000, le parti e cose comuni dell'edificio tali a norma di legge e segnatamente tutto quanto previsto dall'art. 1117 e segg. del codice civile. In mancanza di dati certi a causa dell'assenza dei proprietari, al termine del sopralluogo ed insieme al Custode si sono assunte informazioni presso un vicino di casa nonché titolare dell'agenzia immobiliare *omissis*, la cui sede è situata nel medesimo complesso. Dal colloquio è emerso che il complesso immobiliare in oggetto non ha un amministratore condominiale nè ad oggi risultano eventuali spese straordinarie o spese condominiali fatte salve le spese per le normali manutenzioni ordinarie delle parti comuni, quali ad esempio la pulizia della fognatura. Il condomino riferisce inoltre che in passato vi era un contatore comune per la gestione dell'illuminazione dei vialetti pedonali/carrai ma che è stato disattivato ormai da alcuni anni, mentre non è in grado di fornire indicazioni in merito alla gestione dell'antenna centralizzata.

12. procedure espropriative per pubblica utilità

Non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedure espropriativa per pubblica utilità.

13. planimetrie e documentazione fotografica

A corredo della presente perizia si depositano le ultime planimetrie catastali in atti dei beni in oggetto (allegato 16), la tavola di variante di cui alla pratica edilizia n. P.G. n. 17325 del 17/05/1978 (allegato 17) ed un elaborato con la planimetria dei beni oggetto di valutazione, utile per la pubblicità immobiliare (allegato 20). Si deposita inoltre idonea relazione fotografica della proprietà pignorata (allegato 18).

14. 15. 16. deposito elaborati



A completamento dell'incarico, accettato in data 03/12/2024, il sottoscritto deposita per via telematica, nel rispetto dei termini previsti, la presente relazione completa dei seguenti documenti:

- una separata e succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, e con il prezzo di stima attribuito (ex allegato A);
- una copia della perizia di stima depurata delle generalità del debitore ed eventuali terzi nel rispetto della privacy;
- una check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 c. 2 c.p.c.;
- un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (formato rtf).

La presente perizia si compone di 24 pagine di relazione e dei seguenti 20 allegati:

1. certificato di residenza e stato civile degli esecutati;
2. estratto riassunto dell'atto di matrimonio;
3. visure storiche del Catasto Fabbricati;
4. visura storica del Catasto Terreni;
5. estratto di mappa del Catasto Terreni;
6. comunicazione inizio lavori pratica P.G. 35876/1976;
7. Licenza n. 1151/77 del 21/07/1977, P.G. n. 35876/76;
8. Concessione n. 1707/78 del 05/09/197, P.G. n. 17325/78;
9. Concessione n. 1668 del 26/08/1978, P.G. n. 16139/78;
10. richiesta di abitabilità P.G. n. 30230 del 22/09/1978;
11. dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 29/11/1978;
12. copia atto di compravendita rep. 92730/38354 del 27/02/2014;
13. copia atto di compravendita rep. 66193/3899 del 1977 e relativa nota di



trascrizione RP 4629 del 1977;

14. copia informale della planimetria allegato A all'atto rep. 66193/3899 del 1977;
15. ispezione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità) delle unità pignorate;
16. copia delle ultime planimetrie catastali in atti - F. 103 mapp. 468 sub 6 e 11;
17. estratto del RUE;
18. tavola di variante PG 17325 del 17/5/1978;
19. relazione fotografica;
20. planimetria dei beni oggetto di valutazione.

Con Osservanza

Lugo, 27/03/2025

Il Consulente Tecnico

