

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

DOTT. PAOLO GILOTTA .

**_*_*_

Procedimento di esecuzione immobiliare.

**_*_*_

QUESITI .

1. Provveda il C.T.U. 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.

L'immobile di pertinenza della esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento al piano primo di un condominio posto in Alfonsine via Via XXXXXXXX al N. XXXXX costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, due balconi di cui uno piu grande sul prospetto ovest ed uno piu' piccolo con accesso dalla una camera da letto singola. Completa l'immobile una cantina al piano terra

Attualmente non occupato.

Il **bene confina** a **Est** con ragioni XXXXX, a **Ovest** con ragioni condominiali a **sud** con ragioni XXXXXXXX.

Catastalmente l'unità è censita presso il **Catasto Fabbricati** di Ravenna Comune di Alfonsine Foglio 113 mappale XXX sub. XXXX



Corso XXXXXXXXX XXX piano T – 1 Cat. A/2 cl. 2 vani 6 sup.cat. mq.

105 Rc € 666,23.

al **Catasto Terreni** la particella è censita presso il Comune di Alfonsine

al Foglio 113 mappale XXXXX Ente Urbano di mq. 1011.

Catastalmente è intestata a **XXXXX XXXXXX n.a XXXXXX**

XX/XX/XXXX per 100/100 in regime di separazione dei beni.

L'immobile pignorato, per la sua conformazione e consistenza, viene

posto in vendita in un unico lotto

2. Provveda il C.T.U. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R.. 633/1972 e se la

vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se

possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, essendo già

trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile è collocato al n° XXXX della Via XXXXXXXX nella parte della

città denominata Alfonsine vecchia a sud del fiume Senio e comunque

a circa 1 km dal centro della cittadina .

Il complesso condominiale è costituito da due edifici con accesso dal

Via XXXXXXXX controllato da una sbarra sia in ingresso che in uscita;

nella corte sono anche distribuite ampie zone di parcheggio per i

condomini. L'appartamento oggetto di esecuzione, è collocato nella

seconda palazzina (quella più lontana dalla via XXXXXX), al primo

piano con locale servizi al piano terra.

E così complessivamente costituito: dall'androne del piano terra si

raggiunge la zona degli appartamenti al primo piano sia con le scale

che con l'ascensore. Dall'accesso dell'interno 3 al **primo piano**, si



entra nell'ingresso dove, a sinistra, ci sono le porte della cucina e del soggiorno, Sempre dallo stesso locale si entra nel disimpegno della zona notte dove sono distribuite tre camere da letto ed il bagno. Sia da una stanza da letto singola che dalla cucina, si accede ad due balconi che prospettano rispettivamente nord e ovest. Come già detto, completa la consistenza una cantina al piano terra accessibile attraverso i corridoi comuni. La planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del sopralluogo e la planimetria catastale definiscono graficamente la situazione dei locali.

Il fabbricato è stato costruito nel 1967 con struttura di sei piani compreso il piano terra, in c.a. e tamponamento in muratura; esternamente presenta gli elementi strutturale in cemento a vista, i tamponamenti rivestiti di listelli di pietra a vista ed il piano terra di pannelli di porfido rettangolari.

Le zone comuni sono rivestite di marmo e dalla zona di ingresso è presente un ascensore per raggiungere i vari piani.

Come già detto l'appartamento oggetto di stima è indicato dal numero di interno 3, ha una porta in legno intelaiata pavimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno mentre è in quadrotti di legno nella zona notte.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il bagno è rivestito in ceramica per una altezza di m,l. 2.10. Le porte sono in legno di abete tamburate come pure le finestre e portefinestre.

L'impianto elettrico con messa a terra e salvavita nella zona dove è collocato il citofono, presenta delle prese elettriche manomesse e sicuramente da rivedere; l'impianto di riscaldamento centralizzato, ha



termosifoni nelle singole stanze con contabilizzatori ed una caldaia a gas centralizzata; non sono presenti condizionatori.

Non è stata rilevata alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti per i quali si consiglia una verifica.

Lo stato di manutenzione generale è comunque pessimo e la documentazione fotografica allegata ne è testimonianza.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano atti di cessione dell'uso dei locali a terzi o società terze.

3. Provveda il C.T.U. 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'articolo 40 della legge 47/1985.

Urbanisticamente l'immobile è inserito nella R.U.E. di Alfonsine nella zona definita **AUC.4 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa** identificata nella documentazione allegata e le cui norme sono parimenti allegate.

Con nulla osta del 03/04/1967 Prot. 1169 Prat. 40 il Sig. XXXXXX XXXXXXX ha avuto l'autorizzazione alla costruzione del "Quartiere residenziale XXXXXXX" composto da tre edifici tra cui quello in cui è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione. In data 31/07/1970 Prot. 3469 è stata concessa la variante al nulla osta per alcune prescrizioni e condizioni fra cui la sospensione della costruzione del terzo edificio (individuato con la lettera C).

In data 16/11/1969 è stata comunque rilasciata l'abitabilità all'appartamento oggi esecutato con il n° 1072.



In data 08/11/1968 con Prot. 5588 prat. 188 è stata concessa

la costruzione di n° 22 garage nell'area di pertinenza dei condomini;

nelle prescrizioni del nulla osta al N° 13 è previsto l'obbligo di destinare

l'area individuata a parcheggio automezzi.

In data 01/09/1986, con Prot. 1264/86 PG 14855, è stata

presentata una istanza di sanatoria relativa alle costruzioni di

appartamenti e garage eseguiti in maniera difforme dalle concessioni

autorizzative. A seguito di tale domanda, il Comune di Alfonsine, in

data 22/7/1993, ha certificato che la domanda si intende accolta

tacitamente.

Allo stato attuale, sia urbanisticamente che catastalmente, **le**

planimetrie di riferimento corrispondono con la situazione

esistente in loco.

4. Provveda il CTU ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della costruzione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale

assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici

l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui**

il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 dell'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 dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo

di sanatoria.

Non sono presenti difformità che necessitino l'attivazione di pratica di regolarizzazione con relativo costo da valutare e da considerare a carico della valutazione.

Nella planimetria allegata ed eseguita in base al rilievo, è possibile

individuare come planimetricamente ci siano alcune diverse angolature

derivanti sicuramente dalle modifiche effettuate sugli impianti

condominiali, ma che comunque si identificano tutte in tolleranze

esecutive in base all'Art. 19 bis comma 1 bis lettera c .

5. Provveda il CTU ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47 barra 1985.

Per la tipologia del bene non deve essere redatto alcun Certificato di Destinazione Urbanistica.

6. Provveda il CTU. 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,

Catastalmente l'unità è censita presso il catasto di Ravenna presso il



Catasto Fabbricati al Comune di Alfonsine Foglio 113 mappale

XXXXX Corso XXXXXXXX N. XXXXX Piano T-1 Cat.A/2 cl. 2 vani 6

sup.cat. mq. 105 Rc € 666,23.

Al **Catasto Terreni** la particella del complesso condominiale è censita

presso il Comune di Alfonsine al Foglio 113 mappale XXXXX Ente

Urbano di mq. 1011.

Catastalmente è intestata a **XXXXXX XXXXXX n. a XXXXX il**

XX/XX/XXXX per 1000/1000 che corrisponde precisamente con la

ditta proprietaria eseguita.

L'atto di pignoramento trascritto in data 03/03/2025 ai numeri

3908/2716,

individua precisamente l'immobile pignorato e sottoposto ad

esecuzione immobiliare ed anche i dati anagrafici dell'esecutato.

La planimetria catastale rappresenta precisamente la situazione

rilevata dal sottoscritto C.T.U. sia per quanto riguarda l'appartamento

che per quanto attiene la cantina al piano terra.

7. Provveda il C.T.U. 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

divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo, se

del caso, una bozza di progetto di divisione;



Come è possibile rilevare dall'atto di provenienza, il bene è stato acquistato dall'esecutato in forza di una atto di compravendita a titolo gratuito in esecuzione di accordi di separazione. L'atto è stato trascritto il 01 febbraio 2021 quindi alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, l'esecutato era legittimamente unico proprietario. Non ci sono quindi considerazioni da sviluppare circa la suddivisione in quote.

8. Provveda il C.T.U. 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 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Fin dal 1967 quando è stato costruito il condominio, il terreno era di proprietà di XXXX XXXXXXXX n. a Ravenna il XX/XX/XXXXXX.

Con atto del Notaio Conte di Ravenna del 03/08/1970 rep. 144386/4562 e trascritto a Ravenna in data 10/08/1970 ai NN.

8686/6060, l'appartamento al primo piano è stato venduto al sig. XXXXXXX XXXXXXX n. Ravenna il XXX/XX/XXXXX.

Successivamente in morte del sig. XXX XXX avvenuta a Ravenna il 11/05/1978, con successione del 19/05/1979 sono divenuti eredi e quindi proprietari dell'appartamento i signori XXX XXX n. a Ravenna il XX/XX/XXXXX e XXX XXX n. a Ravenna il XX/XX/XXXX per la quota di ½ ciascuno.

Con atto del Notaio De Rubertis di Alfonsine in data 31/07/1992 rep.



43174, i predetti proprietari hanno venduto l'appartamento ai Signori

XXX XXX n. a Lugo il XX/XX/XXXX e XXX XXX n. in Germania il

XX/XX/XXXX per la quota di ½ ciascuno.

In seguito a sentenza del Tribunale di Ravenna Rep. 1291 del

05/08/1998 per separazione consensuale tra coniugi, l'immobile resta

di proprietà piana a XXX XXX .

Con atto di compravendita del Notaio Maria Monticelli Cuggiò di

Ravenna in data 25/11/2005 Rep. 6670 la proprietà viene trasferita alla

Signora XXX XXX n. Vicenza il XX/XX/XXXX.

Con Atto di compravendita del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice

del 20/09/2007 rep. 75433 la Signora XXX XXX vende la proprietà

dell'appartamento ai Signori XXX XXX XXX n. a XXX il XX/XX/XXXX e

XXX XXX n. a XXX il XX/XX/XXXX che hanno contratto matrimonio

concordatario scegliendo il regime della separazione dei beni.

Infine con atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di

separazione del Notaio A. Pignalosa di Alfonsine del 22/01/2021

rep.612 Racc. 513, l'appartamento resta di esclusiva proprietà di XXX

XXX n. a XXX il XX/XX/XXXX attuale proprietario esecutato.

9. Provveda il C.T.U. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del

novellato Art. 569. nella determinazione del valore del 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 delle garanzie

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;

L'immobile complessivamente ha una superficie commerciale **di mq. 108** ed è collocato nella zona definita Alfonsine vecchia. Per la determinazione del suo valore, faccio riferimento a valori comparabili della zona ricercati presso l'archivio della A.d.E. e con caratteristiche simili a quello oggetto di vendita.

Dalla ricerca effettuata ho potuto estrarre delle informazioni molto attendibili perché si riferiscono a tre immobili collocati nelle vicinanze e il cui atto di trasferimento è stato effettuato negli ultimi 6 mesi.

Due di questi sono collocati anche nella stessa palazzina in via Garibaldi 171 mentre il terzo al civico adiacente.

L'analisi degli elementi dedotti porta ad un valore medio di € 802/mq. che è perfettamente all'interno della oscillazione che anche l'OMI propone nel suo archivio e che va da 800 a 1000 €/mq. Non sorprenda che i valori siano tutti tendenti al minimo della oscillazione perché l'analisi si riferisce a tutto il centro abitato di Alfonsine e commercialmente la zona "vecchia" è meno cara del centro cittadino vero e proprio.

Ad ogni buon conto il sottoscritto ritiene di applicare una riduzione del 10% rispetto al valore individuato perché, a differenza di tutti gli immobili rilevati nella comparazione, quello oggetto di stima non è dotato di una autorimessa esclusiva, ma può solamente usufruire del parcheggio comune scoperto all'interno dell'area. Comune.

Per questo motivo la stima diventa:



mq. 108 x (€/mq. 800 – 10%) = € 77.760,00.

Infine considerando che l'immobile è posto in vendita in assenza di garanzia per vizi , applico una riduzione del 15% di quanto sopra determinato per ottenere il valore da porre a base d'asta.

€ 77.760,00 – 15% = € 66.096,00 ed in **cifra tonda € 66.000,00**

10. Provveda il CTU 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.

Il bene così come è stato descritto ed individuato e per le sue caratteristiche oggettive, viene **venduto in un unico lotto**

11. Provveda il CTU ad accertare lo Stato del possesso del bene, con 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 d'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 eventuale in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e virgola in caso negativo la differenza rispetto a il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e virgola, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore., nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatorio 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 per tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante



da alcuni 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;

L'immobile è attualmente non occupato. Anche l'ispezione effettuata

presso l'Agenzia delle Entrate non ha rilevato alcun tipo di contratto o

cessione di utilizzo a qualsiasi titolo.

Come è possibile verificare non esistono censi livelli o uso civici ascritti

a questo immobile.

In base alla documentazione ricevuta dall'amministratore di

condominio, per quanto attiene all'immobile oggetto di esecuzione che

sconta complessivamente 138,41 millesimi di proprietà generale, il

consuntivo per la gestione chiusa il 30/04/2025 ammonta a **€ 2613,35**

mentre il bilancio **preventivo approvato** per la gestione in corso che

scade il 30/04/2026 ammonta a **€ 2577,13**. Si ritiene opportuno

ricordare che nel bilancio condominiale è compresa la quota relativa al

riscaldamento.

12. Provveda il C.T.U. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

per pubblica utilità .;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è oggetto di

procedure espropriative per pubblica utilità.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è

stata inviata ai debitori a mezzo posta prioritaria.

Tanto dovevo per adempiere all'incarico ricevuto.



* _ * _ * _ * _ * _ *

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica;

✓ Allegato 2 – Estratto di Mappa;

✓ Allegato 3 – Visura catastale storica CEU

✓ Allegato 4 – Visura catastale storica CT.;

✓ Allegato 5 – Planimetria Catastale

✓ Allegato 6 – Atto di provenienza

✓ Allegato 7 – Ispezione A.d.E.;

✓ Allegato 8 – Estratto. R.U.E.

✓ Allegato 9 – Norme R.U.E.

✓ Allegato 10 – Atti edilizi 2

✓ Allegato 11 – Certif. contestuale residenza e stato di famiglia

✓ Allegato 12 – Estratto riassunto atto di matrimonio

✓ Allegato 13 - planimetria appartamento e cantina rilevati

✓ Allegato 14 – sviluppo appartamento .

✓ Allegato 15 – estratto banca dati OMI

Lavezzola 27/08/2025

Il CTU

Geom. Luca Ricci Maccarini

