

TRIBUNALE CIVILE
DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. PAOLO GILOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. /2025

Nella procedura esecutiva n° /2025 R.G.E
Promossa da:

Contro

RELAZONE DI STIMA ARCH. LICIA ROSSIGNOLI

Ravenna 05/01/2026

* * *



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 30/10/2025

nominava lo scrivente Arch Licia Rossignoli con studio in Ravenna Viale

L. B. Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 31/10/2025 accettava

l'incarico di rispondere al seguente quesito:

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, indentificando 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 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità 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 indentificare 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 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 di 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 estremamente 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 alleggi 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 e 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	
	di lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da	



parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo si 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

proprietari) 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;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed

ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti



accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti
con l’Ufficio Tecnico del Comune di Cervia e con agenzia del
Territorio di Ravenna espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione,
specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU’ QUOTE
- OPPORTUNITA’ DI VENDITA IN PIU’ LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA’
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA’ CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIALI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- DESTINAZIONE URBANISTICA



◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE

◦ STIMA DEL BENE

- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli presi in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni, e la loro potenzialità edificatoria

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un unico lotto

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., si segnala il deposito della relazione notarile ventennale a cura del Dottor
iscritto nel Distretto Notarile di avente sede in Maddaloni (CE) alla via

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di



Ravenna del e trascritto presso gli

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in dataal

numero generale e al numero particolare a favore
di

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della proprietà del bene,

L'immobile non risulta comodamente divisibile, pertanto si procede

alla stima dell'intero bene..

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Non è opportuna né giustificata la vendita in più lotti, pertanto la

u.i. sarà venduta in un unico lotto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel comune di Cervia, località
Milano Marittima, posto in zona centrale con presenza predominante di
edifici residenziali, composto da un piano interrato, primo, mansardato,
oltre a corte pertinenziale comprensiva di un garage posto nel
seminterrato dell'edificio condominiale confinante. L'area scoperta
presenta una zona di ingresso pedonale pavimentata, e un giardino
recintato e piantumato con siepi.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Comune di **CERVIA (C553) (RA)**



Foglio 17 Particella 936 Subalterno 11

Rendita: **Euro 764,36**

Categoria **A/2a)**, Classe **5**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIALE GIUSEPPE VERDI n. 30 Piano S1 -
T - 1

Dati di superficie: Totale: **109 m2** Totale escluse aree scoperte
99 m2

Foglio 17 Particella 936 Subalterno 10

Rendita: **Euro 79,53**

Categoria **C6** Classe **4**, Consistenza **11,00 mq**,
Superficie catastale **15,00 mq**

Indirizzo: VIALE GIUSEPPE VERDI n. 30 Piano S1

Intestati catastali

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1

* * *

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina con i mappali 1196, 1193, 124,
122 e viale Verdi come meglio identificato nell'estratto di mappa
allegato.

* * *

PROPRIETÀ

* * *



.....

Diritto di: Proprieta' per 1/1

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si rilevano discrepanze tra l'attuale identificazione catastale del bene in oggetto e l'atto di pignoramento.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Comune di Cervia , Provincia di Ravenna, si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi, o comunque tali da rendere necessaria modifica della rendita dominicale e della rendita agraria

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Si dichiara che il fabbricato è libero da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni di qualsiasi natura e specie, nonché di iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione di quelli elencati al capitolo “ Atti pregiudizievoli”. Si precisa che non ci sono spese condominiali, in quanto in accordo con i condomini, l'attuale proprietaria paga le spese riguardanti la Sua proprietà in proprio.

* * *



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore: nata a, residente a,
località, via da certificato anagrafico risulta
sposata, anche se è legalmente separata

PROVENIENZA DEL BENE

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le
seguenti provenienze e formalità:

- Al ventennio, l'unità immobiliare in oggetto,

A per i diritti pari a **1/1** di **piena**
proprietà gli immobili NCEU **Foglio 17 Particella 936**

Subalterno 11, NCEU **Foglio 17 Particella 936**

Subalterno 10 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto
di trasferimento immobili del **Tribunale Ravenna** del

..... repertorio n. e trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in

data al numero di registro generale..... e

numero di registro particolare da

.....nato in in data C.F.

..... per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli
immobili siti nel comune di **Cervia (RA)**

A nato in in data C.F.

..... l'immobile di cui alla procedura è

pervenuto per atto di compravendita e trascritto presso



l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in

data al numero di registro generale

..... e numero di registro particolare da

potere di con sede in

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle

seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE

ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA GIUDIZIALE

ISCRIZIONE CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà

soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime

fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso L'Ufficio Edilizia Privata del Comune Di Cervia è stato possibile

reperire la pratica edilizie :

- CONCESSIONE DELCOSTRUZIONE

DI FABBRICATO RESIDENZIALE

- VARIANTE PROTOCOLLO DEL .



- ABITABILITA' PROT. DEL

DESTINAZIONE URBANISTICA

B3 RESIDENZIALE ESTENSIVA, SATURA O COMPLETAMENTO

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili identificati al Catasto del Comune di Cervia come sopra descritti sulla base del sopralluogo svolto il 25/11/2025 risultano occupati dalla proprietaria e dai suoi tre figli, due maggiorenni ed un minorenni.

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Dall'esame della documentazione e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è una abitazione composta da una cantina al piano seminterrato, cantina e garage al piano seminterrato, soggiorno e cucina al piano terra, 2 camere da letto, un ripostiglio e un bagno al piano primo, e un sottotetto.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Superficie



Piano seminterrato mq 40,00

Piano terra mq 79,00

Piano primo mq 40,00

Piano mansardato con h> m 1,50 mq 22,00

A cui si deve sommare, oltre alle quote millesimali della parte comune di
rampa carrabile, la superficie del garage, la consistenza della corte e dei
terrazzi per un

Totale ca mq 208,00

**Si precisa comunque che è stato realizzato un ampliamento non
autorizzato e non sanabile, per cui la reale superficie commerciale
risulta essere**

Piano seminterrato mq 40,00 x 25% = mq 10,00

Piano terra mq 40,00 x 100% = mq 40,00

Piano primo mq 40,00 x 100% = mq 40,00

Piano mansardato con h> m 1,50 mq 22,00 x 80% = mq 17,60

Balcone mq 25,00 x 10% = mq 2,50

giardino ca mq 60,00 x 5% = mq 3,00

garage mq 15,00 x 50% = mq 7,50

Totale superficie commerciale abitazione 80,00 mq

Totale superficie commerciale "pertinenze" = ca mq 40,60

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli



operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per mq. di superficie edificabile, tenendo come riferimento l'andamento del mercato immobiliare, nonché la potenzialità edificatoria dei lotti in questione.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la potenzialità edificatoria si assume il valore unitario medio di €/mq 4.300,00 per l'abitazione e €/mq 2.650,00 per i servizi

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

* * *

DEPREZZAMENTI

Occorre precisare che il fabbricato si trova in un buonissimo stato di manutenzione, ma con ampliamenti effettuati senza permesso, di conseguenza abusivi e, AD OGGI, non sanabili: si ritiene quindi di dover considerare il costo della demolizione degli abusi, (consistente nell'ampliamento del fabbricato sia al piano terra che al primo), il ripristino dell'esistente con anche fornitura e posa dei nuovi infissi.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 4.300,00 per l'abitazione ed €/mq 2650,00 per i servizi Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:



Mq 80,00 x €/mq 4.300,00 = € 344.0000,00

Mq 40,60 x €/mq 2.650,00= € 107.590,00

Totale € 451.590,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € . 451.590,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene – vincoli urbanistici 15% € 67.738,50

restano € 383.851,50

Detrazioni per stato immobile (0%) € . 0,00

Detrazione per l'esistenza di abusi da demolire

e ripristino esistente (-40%) - € 153.540,60

Restano € . 230.310,90

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € . 230.000,00

(Euro duecentotrentamila /00)

** Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori .)*

* * * * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 05/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO



Allegati:

- A. Documentazione fotografica
- B. Visure catastali
- C. Planimetria catastale
- D. Estratto di mappa
- E. Atto di acquisto
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Certificato anagrafico
- H. Precedenti edilizi

