

ARCH. LICIA ROSSIGNOLI

TRIBUNALE CIVILE
DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE DR. MASSIMO VICINI

PROCEDURA ESECUTIVA / 2023

PROMOSSA DA:

CONTRO:
INTERVENTI

RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH. LICIA ROSSIGNOLI

Ravenna, 30 10 2024

Firmato Da: ROSSIGNOLI LICIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f350b0ac71dd72e4d69b41a0214942a



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. MASSIMO VICINI /2023

* * *

N. /2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

RG. /2023

PROMOSSA DA:

CONTRO:

INTERVENTI

* * *

Il Giudice dell' Esecuzione in oggetto , con decreto in data 05/06/2024
nominava lo scrivente Arch. Licia Rossignoli con studio in Ravenna
Tecnico d'Ufficio, che in data 07/06/2024 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, 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 specificare 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, verificati 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 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 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	
	<i>(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto</i>	
	<i>incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).</i>	
	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.	
	L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori	
	precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno	
	trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per	
	il giorno del 04/12/2024 ORE 11,20 , a mezzo	
	posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se	
	non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto	
	della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la	
	trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.	
	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	
	Ravenna (Catasto Fabbricati e/o Terreni) 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

◦ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

◦ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

◦ PROPRIETA'

◦ REGIME PATRIMONIALE DEL BENE

◦ PROVENIENZA DEL BENE

◦ ATTI PREGIUDIZIALI

◦ INDAGINE AMMINISTRATIVA

◦ SITUAZIONE OCUPAZIONALE

◦ DESCRIZIONE DEL BENE

◦ CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE

- 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 vetustà , il tipo di

finiture , lo stato di conservazione, la localizzazione , la situazione

occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n°1



lotto.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c è completa

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento notificato il
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna ai nn. Repertorio
..... è stata pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni
immobili a favore di:

CONTRO:

Unità immobiliare ad uso abitazione , sito nel comune di RAVENNA
, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA

- FG 72 , mappale 1133 , piano T sub 30 ,categoria , A3

consistenza 3,5 vani , sup. catastale 87,00 mq, rendita

EURO 352,48

- BENI INTESTATI A

, proprietario per 1/1

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della proprietà



* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità immobiliare sita in RAVENNA , costituita da
unità immobiliare (piano T) , ad uso abitazione con corte interna
comune ad altri sub.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima , risultano così identificati:

Catasta Fabbricati , del Comune di (RA) beni intestati a :

.....

Piena Proprietà per 1/1 a

- FG 72 , mappale 1133 , piano T sub 30 ,categoria A3

, consistenza 3,5 vani , sup. catastale 87.00 mq, rendita

EURO 352,48 Via Dantona 13 RA

- BENI INTESTATI A

-

- , proprietario per 1/1

* * *

CONFINI

Mappale 1141 , 884, 942 Via Dantona

* * *

PROPRIETÀ

Piena Proprietà per 1/1 a :

.....



-

* * *

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

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il Catasto
Fabbricati del Comune di (RA) per quanto riguarda l'unità
immobiliare uso abitazione ,a parte piccolissime modifiche interne
(demolizione di tramezzo) facilmente sanabile.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

È presente, su tutti i subalterni, un bene comune non censibile
corrispondente all'ingresso comune e uno caratterizzato dalla corte
interna (mappale 869)

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore, nella persona di risulta essere di stato
libero , come da certificato , ricevuta in data 19/08/2024 dall'Ufficio
Anagrafe del Comune di

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare ,
corrispondente all'unità immobiliare censita al foglio 72 mappale
1133 sub 30 oltre ai BCNC si rilevano le seguenti
provenienze e formalità:
. L'immobile in oggetto era pervenuto al Sig.



- Pervenire all'esecutato in virtù di atto tra vivi a Rogito

del Notaio in data Repertorio.....

e Registrato a Ravenna il al nr. 7..... Da

..... nato a

- Pervenire a per Atto Dr. Notaio di Ravenna

in data , Repertorio , Registrato a Ravenna il

..... , al nr. , precisando inoltre che con Sentenza di

usucapione , emessa dal Tribunale di Ravenna , e depositata in cancelleria

in data , reg. a Ravenna in data , al nr. e

successivamente integrata in data , nonché , trascritto in data

..... , all'art.1.....

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/06/20024 . detti immobili risultano interessati dalle

seguenti FORMALITA':

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

- Iscrizione contro

- Trascrizione a favore

- Iscrizione contro

- TRASCRIZIONE A FAVORE

- ISCRIZIONE CONTRO

- Trascrizione Contro

- Trascrizione contro

- . Trascrizione contro



- Trascrizione contro

- Iscrizione contro

- Trascrizione a favore

- Iscrizione Contro

- Trascrizione a favore

- Trascrizione a favore

- Trascrizione contro

- ISCRIZIONE CONTRO

- Iscrizione Contro

- , Registro Generale 22609.

* * *

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 (RA) è stato possibile reperire le pratiche edilizie :

- DIA manutenzione straordinaria

- Condonò edilizio

- Dichiarazione fine lavori della

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, si sono rilevate piccolissime difformità , interne facilmente sanabili , Fermo restando ogni approfondimento che potrà e



dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici del Comune di
Ravenna . Svolte le precedenti premesse, a parere dello scrivente si
rimanda in ogni caso a tutti i maggiori approfondimenti, esami, indagini
specifiche progettazioni che dovranno essere svolte a cura e spese del
futuro acquirente

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

RUE: 41 – spazio urbano , Città storica, perimetro città storica
ART.VIII, 2.11 - CRS edifici di recente edificazione ART.VIII.2.7.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili identificati al Catasto del Comune di (RA) foglio 72
con le particelle sub 30, cat. A3 , BCNC sulla base del sopralluogo
svolto il 03/09/2024 risultano occupati senza titolo, parzialmente
arredati

A seguito della richiesta di informazioni alla Agenzia delle Entrate di
Ravenna in merito alla sussistenza di contratti di locazione/comodato,
inviati in data 30/07/2024 , e riscontrata con prot.
..... veniva riscontrata l'assenza di contratti di affitto/comodato.

Rimettendosi in ogni caso al ad ogni decisione dell'Ill.mo Giudice e/o del
professionista delegato, si ritiene l'immobile da liberare
al decreto di trasferimento.

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili identificati al Catasto del Comune di (RA) foglio 72



con la particella 1133 sub 30 A3, BCNC consiste in una unità immobiliare ad uso Civile Abitazione con annesso corte comune e ingresso comune

. * * *

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Non è opportuna né giustificata la vendita in più lotti, pertanto la u.i. sarà venduta in un unico lotto.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Unità Immobiliare si trova al piano T fa parte di un edificio ad uso abitazione composta da varie unità immobiliari ad uso abitazione e servizi esterni

Dall'ingresso comune si accede al soggiorno con cucina , vi sono poi una cameretta da letto , un bagno e un ripostiglio

Il pavimento in ceramica , i radiatori sono in ghisa e gli infissi sono in alluminio con grate alle finestre. Ci sono inoltre 3 portoni di ingresso blindati

Gli impianti di dotazione del fabbricato vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva. Sono comunque presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti del 2006

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE



La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

TOTALE SUPERFICIE **ca. mq. 87,00**
(appartamento)

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di fabbricato sito in Ravenna costituito da una unità immobiliare, a destinazione Civile Abitazione .

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 ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella O.M.I. anno 2023, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, zona C1/semicentrale/ cintura alla zona centrale , i prezzi di vendita in stato conservativo normale da €/mq 1.700,00 a €/mq 2.300,00 ; Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, l'età dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume, il valore unitario di € 1900,00 .

* * *

DEPREZZAMENTI



Al valore così ottenuto , anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e manutenzione , nonché delle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi , considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno non operare nessun deprezzamento.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a €1.900,00. per l'unità immobiliare . Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'abitazione

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali	87 mq	74,45 mq

Totale immobile

Valore immobile $Mq\ 74,45 \times \text{€}/mq\ 1\ 900,00. = \text{€}\ 141.455,00$

TOTALE VALORE IMMOBILE € 141.455,00



	Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili (0,00%)	€ 0,00
	restano	€ 141.455,00
	Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene 15%	- € 21.218,25
	restano	€ 120.236,75
	Detrazione per la sanatoria	€ 6.000,00
	Restano	€ 114.236,75
	(Euro centoquattordicimilatrecento/00)	
	<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</i>	
	* * *	
	RIEPILOGO	
	Il più' probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue :	
	unità immobiliare ad uso civile abitazione.. sito a (RA) Via Dantona 13	
	,	
	Valore di realizzo dell'abitazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sito a Ravenna . Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di (RA) al Foglio 72 mappale 1133 sub. (A/3)	
	Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 114.300,00
	(Euro centoquattordicimilatrecento/00)	
	<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</i>	
	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 , 30/10/24

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Licia Rossignoli

Allegati:

A. Documentazione fotografica.

B. Visure per immobile

C. Estratto di mappa

D. Planimetrie catastali

E. Certificati anagrafici

F. Ispezione ipotecaria

G. Atto di acquisto

H. Estratto RUE

I. Affitti

L. Regime Patrimoniale

M. Precedenti edilizi

