

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
DR. VICINI MASSIMO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. /2024

PROMOSSA DA

CONTRO

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

Ravenna, 03/01/2025



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. VICINI MASSIMO

*** * ***

N

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

CONTRO



	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/08/24	
	nominava lo scrivente Arch. LICIA ROSSIGNOLI con studio in	
	Ravenna Viale L. B. Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 08/08/24	
	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 <i>immobili abitativi, dica CTU se possa</i>	
	<i>sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per</i>	
	<i>l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione</i>	
	<i>della costruzione o del ripristino;</i>	
	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 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 Ravenna 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

◦ CONTEGGI DI STIMA

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, ex art. 567 c.p.c., si segnala il deposito della relazione notarile ventennale a cura del Notaio

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione atto di pignoramento immobiliare n° . in cui sono



state pignorate le quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

rappresentata dalla mandataria

Contro:

Proprietà per 1/2 così suddivisa:

Terreni senza sovrastanti fabbricati, siti in Comune di Ravenna (RA), via

e distinti, come di seguito elencati al Catasto Terreni del comune di

Ravenna, sez. SAVIO Foglio 83

- mapp. 408

per un tot. di 530,00 mq.

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la totalità di tutti i beni così come

verranno individuati successivamente; più precisamente la quota di 1/1 di

Terreno sito in Comune di Ravenna , località .Carraie distinto al Catasto

Terreni alla sezione Savio , F683 , mappale 408 , seminativo classe 2 ,

superficie mq 530,00 Redito demaniale EURO 4,52 Reddito agrario

EURO 3,70 .

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di

esecuzione consistono in un terreno del mapp. 408, nonché per favorirne

la vendita, la divisione in unico lotto

* * *



CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di terreno edificabile senza sovrastanti fabbricati siti nel Comune di Ravenna (RA), loc. CARRAIE... via A.MORRI.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricato di detto Comune sez...:SAVIO

- mapp.. 83, semin., cl.2, sup. mq.530,00, R.D.E, R.A.E. E 3,70

- intestati a:

Proprietà per ½ a

* * *

CONFINI

I lotti oggetto di stima confinano con Via A Morri , Via Ercolani , Via Ca Bianca

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1/2 a

* * *

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

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

* * *



CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto all' estratto di mappa depositato presso l'Agenzia delle Entrate,
Catasto dei Terreni, Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, non 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 riporta stralcio dell'atto di provenienza:

Si dichiara che i terreni sono liberi 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"

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore: a risulta iscritto all'indirizzo Viarisulta
in stato libero

Il debitore il Risulta iscritto all'indirizzo
..... Comune di Forlì risulta in stato libero

PROVENIENZA DEL BENE

I terreni oggetto di stima risultano pervenuti ai proprietari in forza di:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.
- del rep..... trascritto presso l'Agenzia del



Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ravenna il

al nr°.....di formalità ; FAVORE :

- -originariamente beni di proprietà di

- * * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 17/08/24..i beni pignorati risultano interessato dalle
seguenti formalità ipotecarie (di cui si allegano copie):

1. ISCRIZIONE .

2 TRASCRIZIONE ...

3 ISCRIZIONE .

IPOTECA VOLONTARIA .

4 ANNOTAZIONE .

Pubblico Ufficiale .

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI

.

5 TRASCRIZIONE .

* * *

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 Ravenna (RA) non sono state eseguite ricerche in quanto sui terreni non insistono fabbricati.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area censita al N.C.T. del comune di Ravenna , sezione Savio - Foglio 83 Mappale 408 è destinata :

Dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n.25/2007 in data 27/02/2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. ed integ. Vigenti :

A Spazio urbano , città di nuovo impianto , prevalentemente residenziale", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione , all'art. 104 ;

L'area è inserita in Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria , PUA approvato " disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione , Art. 22c.3;

L'area è inserita nel " Sistema paesaggistico ambientale ,paesaggio , contesti paesistici d'area vasta " disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione , all'Art. 33 . c . 3 . ;

Dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n.77035/133 del 28/07/2009 . pubblicato nel BUR il 26/08/2009 n. 152 e succ.mod.e integrazioni vigenti :



a 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 “, disciplinata

dalle Norme Tecniche di attuazione , all’art. VIII.6.4.c1;

L’opera è inserita in “Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria

.PUA approvati” , disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione ,

all’art. III . 1 . 3 .

L’area è inserita nel “ Sistema paesaggistico ambientale ,Paesaggio ,

paesaggi , Contesti paesistici locali - -5.2 Le Ville”, disciplinata dalle

Norme Tecniche di Attuazione , all’art. iv . 1.4.c2

L’area inserita nel Sistema paesaggistico ambientale , paesaggio , Aree

archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche , Aree di

tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3”, disciplinata dalle

Norme Tecniche di Attuazione , Art.IV.1.13 ;

L’AREA è INSERITA NEL P.U.A APPROVATO CON

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE al numero di

protocollo del

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti , non conferiscono la

possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di

urbanizzazione primaria manchino o siano inadeguate o non siano in



corso di realizzazione da parte del Comune , ameno che i richiedenti la trasformazione si impegnino , con apposito atto , a realizzare e/o adeguare a propria cura e spese, secondo le prescrizioni Comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica , subordinati all'attuazione indiretta , si conformano con inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC , se sopra riportata , come disposto da PSC..

. In allegato il certificato di destinazione urbanistica.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni non risultano affittati o occupati

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

I terreni oggetto della presente procedura sono siti nel Comune di Ravenna, fraz. Carraie

consiste in:

- terreni oggi ad uso .SEMINATIVO

Si dichiara che i terreni sono liberi 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"

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima sono n.1 terreno, che catastalmente sono ad uso seminativo e che urbanisticamente hanno però



un potenziale edificatorio con un indice di edificabilità di 0.43 mq/mq della loro superficie ed altri parametri meglio descritti nella norma di RUE allegate alla presente stima.

Il terreno ad oggi non e' recintato

A bordo strada è presente l'illuminazione pubblica

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Descrizione	Dest. catastale	Superficie (mq)
Mapp 408	.	.
.	Semin. Arbor.	530

Totale superficie commerciale ca. mq. .530

* * *

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 120,00.

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

* * *

DEPREZZAMENTI

Si ritiene opportuno operare deprezzamento a causa dei vincoli urbanistici (assoggettamento a PUA) a cui è sottoposto il bene oggetto di stima. Si applicherà perciò un deprezzamento pari al 15% del valore medio di vendita.

Si ritiene comunque fondamentale che le opportune verifiche dovranno essere svolte anche da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Tale articolo è infatti attuabile sino a quando lo strumento urbanistico adottato dal Comune di Ravenna sarà il RUE. Non appena entrerà in vigore il PUG tali aree potranno essere soggette a cambiamenti normativi.

* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a:



€/mq 120,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di

stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dei terreni

Mq 530 x €/mq 120 .. = € .63.600

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

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 63.600,00

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

del bene – vincoli urbanistici 15% € 9.540 ,00 .

restano € 54.060,00 .

Valore dei terreni per la piena proprietà (*) € 54.000,00

(Euro . CINQUANTAQUATTROMILA/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, 03/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Licia Rossignoli



Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visure terreni

C Estratto mappa

D Ispezione ipotecaria

E. RUE

F. Atto acquisto

G. Certificati anagrafici

H. Certificato di destinazione urbanistica

