

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

---

All' Ill.mo **GIUDICE dell'ESECUZIONE**

**Dr. Paolo Gilotta**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (R.G.E. 53/2023)**

Promossa da

“omissis” (C.F. 09722490969)

(Avv. “omissis” )

**CONTRO**

“omissis”

(ud. 07-02-2024)

---

**Visita di accertamento**

il giorno 12-10-2023, il sottoscritto **Ing. Umberto Palotta**, con studio in Lugo Via Circondario Sud n°96, incaricato dal Tribunale di Ravenna come **C.T.U.**, nelle condizioni di poterlo espletare in quanto iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri di Ravenna col n°2126, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di Ravenna dal 1995 ed esterno alle parti in causa, ha visionato e controllato gli immobili oggetto di esecuzione, che consistono in: unità abitativa posta in zona urbana di Ravenna (RA).

**Quesiti sottoposti al CTU in udienza del 15-09-23:**

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza di cui all'art.567, secondo comma, del cpc, 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 abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento per 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 o 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 derivato o 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 della 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 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 dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione ove opportuno, 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 iva, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione 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.47/85;
4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza e 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 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.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. Specifici 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).*

## **Consulenza con risposte ai quesiti:**

### **1 Avvisi:**

Il Custode Giudiziario, in accordo con il CTU, avvisava l'esecutato e le parti in causa, segnalando la richiesta di accesso ai beni pignorati per il giorno 13/10/2023.

Nella giornata del 13-10-23, si è provveduto ad accedere ai beni in parola, verificando il compendio ed eseguendo le verifiche di rito.

Il sopralluogo di l'accesso è avvenuto alla presenza del custode giudiziario.

### **2 individuazione del bene**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nei confronti del Sig.

“**omissis**” , è ubicato nel Comune di Ravenna (RA) e distinto in:



**1. Unità edilizia costituita da unità abitativa con annessa corte,  
posta in località Ravenna, Via Durazzo 32, identificato al Catasto  
Fabbricati col Fog. 49 sez. urb. di Ra, particella 60 subalterno 4;**

l'immobile al punto 1 intestato al Sig. **"omissis"** .

Il bene pignorato consiste, con quanto presente agli atti ex. art.567 co.2 del c.p.c., previo il deposito in Cancelleria della nota di trascrizione del 10/05/2023 e della certificazione ipo-catastale con apposita certificazione notarile redatta dal Notaio **"omissis"** di Palermo (PA), per conto del creditore procedente, in data 11-05-2023.

Il bene sopradescritto al punto **1**, presenta una situazione agli atti, quale:  
Catasto dei Fabbricati:

Foglio **49** del Comune di Ravenna (RA), sez. urbana di RA, particella **60** Sub.**4**, categoria A/2 classe 2, vani 10,0, in Via Durazzo 32, piano T-1, sup.cat.231 m<sup>2</sup> (211 m<sup>2</sup> esc. aree scoperte), Rendita catastale €1.187,85;

Al catasto terreni, il bene sopradescritto è inserito al:

Foglio 49 del Comune di Ravenna (RA), particella 60, Ente Urbano, superficie **339** m<sup>2</sup>.

Il compendio pignorato confina con: beni **"omissis"** , Via Durazzo Via delle Industrie, salvo altri aventi diritto.

**I riferimenti catastali sopraccitati rappresentano la documentazione presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali (all. 1-2).**

Al sopralluogo del 13-10-2023, alla presenza del Custode Giudiziario, è stato possibile accedere alle unità immobiliari dalle quali si è verificata la situazione dei luoghi ritraendo idonea documentazione fotografica (**all.3 foto**);

### **3 Rispondenza certificati beni pignorati e provenienze:**

in ordine al compendio sopradescritto al punto 2, l'immobile deriva da:

- Antecedente al ventennio, l'immobile sopradescritto, risultava intestata “**omissis**” , (particella 60), al “**omissis**” , (particella 400);
- Con atto di compravendita, l'immobile della particella 60 del fog.49 di Ravenna, con atto rep.94332/7779 del 22/12/1977 trasc. a RA art.389/359 del 10/01/78, passano a favore dei sigg.ri “**omissis**” ; (**all.6**)
- Con atto di compravendita, l'immobile della particella 400 del fog.49 di Ravenna, con atto rep.150846 del 21/05/1997 trasc. a RA art.5417/7697 del 18/06/1997, passano a favore dei sigg.ri “**omissis**” ; (**all.7**);
- Con atto di successione, l'immobile della particella 60 e 400 del fog.49 di Ravenna, con atto Notaio “**omissis**” rep.109164 del 23/05/2003 trasc. a RA art.8313 del 11/06/2003 e art.8375 del 12/06/2003, passano a favore della “**omissis**” ;
- Con atto per accettazione di tacita eredità, l'immobile della particella 60 e 400 del fog.49 di Ravenna, con atto Notaio “**omissis**” rep.109164 del 23/05/2003, trascritto a Ra art.8314 del 11/06/2003 e art.8376 del 12/06/2003, sono riconosciuti alla “**omissis**” ;
- Con allineamento mappe del 12/10/2005 prot.RA0137192, la particella 400 si fonde con la particella 60. (**all.8**);
- Con atto di compravendita, l'immobile alla particella 60 del fog.49 di Ravenna, con atto N. “**omissis**” di Ravenna rep.37397/7798 del 31/07/2007 trasc. a RA n.12512 il 09/08/2007, passano a favore di “**omissis**” ;
- Con atto di compravendita, l'immobile alla particella 60 del fog.49 di

Ravenna, con atto N. “**omissis**” di Ravenna rep.44362/12088 del 21/07/2015 trasc. a RA art.n.7785 il 24/07/2015, passano a favore di “**omissis**” .

Nell'atto di pignoramento del 17/04/23, richiesto dal “**omissis**” attraverso la mandataria “**omissis**” s.p.a. previo l'Avv.to “**omissis**” , è richiamato l'immobile sopradescritto, posto in Ravenna Via Durazzo 32 (RA).

Il creditore ha optato per il deposito del certificato notarile ai sensi dell'art.567 c.2 cpc.

Il creditore procedente non ha depositato visure storiche del periodo del ventennio mentre depositato estratto di mappa, optando per i doc. restanti nel certificato notarile.

Il creditore procedente non ha richiesto certificato di stato civile dell'esecutato né certificato di rapporto con coniugio.

Presso gli uffici comunali e catastali si sono eseguiti gli accertamenti di rito, richiedendo estratti di mappa, planimetrie dei beni, verificando altresì la doc.ipo-catastale agli atti, rappresentante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. **(all.2-4-5-6-7-8-9)**.

Il sottoscritto **annota** che nella certificazione notarile, risulta assente la trascrizione “trasc. a RA art.5417/7697 del 18/06/97” con la quale i sigg. “**omissis**” acquisiscono la porzione di area cortilizia, identificata catastalmente con particella 400 del fg.49 di Ravenna sez. RA.

Si **annota** altresì che nella nota di trascrizione del 10/05/2023 art.6625 è ricorrente l'unità abitativa a catasto fabbricati (h119-Ravenna, fog.49 particella 60 sub.4) ma non è richiamata l'unità negoziale posta a catasto terreni: H199-Ravenna, foglio 49 di Ra particella 60, EU di m<sup>2</sup> 339.

#### **4. Riferimenti ipo-catastali, trascrizioni e iscrizioni del ventennio:**

Sulla base di quanto depositato per la certificazione ipo-catastale (ex art.567c.p.c.) del 11-05-2023 rilasciata dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo (PA), nonché dalle verifiche eseguite il 31-12-2023 dal sottoscritto per riverifica ed aggiornamento, si esegue la seguente relazione cronologica.

- 1) **Trascrizione** rg.389 **art. 359 del 10-01-1978**, “omissis” ; **(all.6)**
- 2) **Trascrizione** rg. 7697 **art. 5417 del 18-06-1997**, “omissis” ; **(all.7)**
- 3) **Trascrizione** rg. 12924 **art. 8313 del 11-06-2003**, “omissis” ;
- 4) **Trascrizione** rg. 12925 **art. 8314 del 11-06-2003**“omissis” ; **(all.13)**
- 5) **Trascrizione** rg. 13026 **art. 8375 del 12-06-2003**, “omissis” ;
- 6) **Trascrizione** rg. 13027 **art. 8376 del 12-06-2003**, “omissis” ; **(all.13.1)**
- 7) **Trascrizione** rg.20930 **art. 12512 del 09-08-2007**, “omissis” ; **(all.14)**
- 8) **Trascrizione** rg.11309 **art. 7785 del 24-07-2015**, “omissis” ; **(all.15)**
- 9) **Iscrizione- ipoteca volontaria** rg.11311 **art.1822 del 24-07-2015**,  
“omissis” ;
- 10) **Trascrizione** rg.1066 **art. 700 del 18-01-2019**, “omissis” ; **(all.17)**
- 11) **Trascrizione** rg.3164 **art. 2226 del 19-02-2021**, “omissis” ; **(all.18)**
- 12) **Trascrizione** rg.9115 **art. 6625 del 10-05-2023**, “omissis” .

#### **5. verifica e conformità delle planimetrie e dati catastali:**

Dai sopralluoghi effettuati in loco, si verifica lo stato di fatto e quanto negli elaborati, nelle planimetrie e mappe. Tra lo stato di fatto e quanto ai documenti catastali, non si riscontrano particolari differenze, o se tali non comportano variazione della consistenza e rendita, pertanto considerabili “conformi” alle disposizioni dell’AdE circ.2/2010.

**Con l'alienazione del bene, non occorre predisporre aggiornamento catastale al fine di allineare lo stato autorizzato con le planimetrie catastali.**

Al momento i dati menzionati nel pignoramento, risultano coerenti o collegabili ai dati catastali attuali, vedasi visure catastali attuali e storiche.

(all.1-4-5-8-9).

#### **6. provenienza:**

Il bene in parola, ha provenienza dal seguente atto:

- **Trascrizione rg.11309 art. 7785 del 24-07-2015, “omissis” .**

Si allega trascrizione e atto (all.15-16).

#### **7. stato del possesso:**

Il bene oggetto di pignoramento consta in edificio di civile abitazione con corte pertinenziale.

Edificio in zona urbana della città di Ravenna, si eleva su due piani fuori terra.

Il compendio ha destinazione residenziale ed agibile.

Dal verbale di sopralluogo, si dà atto che il bene è utilizzato dalla sig.ra “omissis” e dalla relativa famiglia.

La sig.ra “omissis” , con atto del Tribunale di Ravenna del 17/10/2019, risulta assegnataria di godimento della casa familiare, anche se occorre precisare che essendo tale procedura successiva alla data di ipoteca del bene, tale titolo non è opponibile alla procedura esecutiva, pertanto sarà possibile procedere alla sua diretta alienazione.

Oltre a quanto agli atti registrati, non sussisterebbero altri diritti reali insistenti alla proprietà.

## **8. esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.**

Oltre a quanto già segnalato ai punti 4 e 7, per i beni è possibile segnalare che gli stessi sono inseriti nel territorio del Comune di Ravenna, nel quale sussiste un piano urbanistico generale costituito da PSC-RUE in riferimento alla LR.20/2000 e smi; di cui fa parte del territorio urbano di Ravenna (città di Ravenna).

La zona non presenta vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e smi.

Non si segnalano particolari vincoli insistenti sulle proprietà oggetto di esecuzione, tali da esser menzionati come vincoli o oneri trascrivibili (vedasi punto 4). Al momento si applicheranno le normative tecniche del PSC-RUE vigente, per la zona territoriale di appartenenza.

L'unità edilizia è inserita all'interno del Comune di Ravenna, area urbana.

Per l'inquadramento di tipo urbanistico, si rimanda pertanto alle NTA del RUE 2009, ultima variante del 2019 e tavole di collegamento ai regimi normativi (**all.19-20**).

Qui di seguito si riassumono le componenti correlate alle norme per il lotto:

- RUE componente di zona, art. VIII.6.4.c1, spazio urbano, città consolidata, SU1 (tessuto caratterizzato da edifici mono-bifamiliari o schiera da 1-2 piani fuori terra);
- RUE componente perimetrale, art. IV.1.13 sistema paesaggistico ambientale, aree di tutela delle pot. Archeologiche , zona 2b;
- Art. IV.1.4.c2 Componente perimetrale, contesti paesistici locali 9.1;

Dagli accertamenti esperiti, non sono presenti discrepanze nei titoli legittimi e per gli stessi, segue una più ampia descrizione al punto 14.

La vendita dei beni succitati è **soggetta ad imposta di registro**.

Per il bene in parola, non è presente alcun amministratore nominato.

Avendo una visione diretta del bene, è possibile segnalare che al momento non sono previste opere o spese di manutenzione.

#### **9. formalità, vincoli o gravami cancellabili.**

Oltre a quanto già espresso al punto 8, non si rilevano ulteriori particolari formalità che inficino nella limitazione di vendita o dell'uso degli immobili pignorati.

Non si sono potuti accertare i versamenti delle imposte da parte dell'esecutato in quanto non presente, è possibile però ipotizzare che essendo l'abitazione principale fino al 2019, nulla era dovuto, successivamente, a seguito dell'assegnazione della casa familiare, l'obbligo è al coniuge assegnatario, ma anche in quest'ultimo caso l'imposta non è dovuta.

Il lotto risulta collegato alle utenze pubbliche per: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano.

Lo smaltimento dei reflui avviene per immissione diretta su collettore comunale previo chiarificazione primaria.

Al decreto di trasferimento, l'aggiudicatario otterrà la quota del bene, privo di iscrizioni precedentemente annotate al punto 4.

#### **10. spese di gestione o eventuali in corso**

Al momento, non sono presenti spese di gestione attive né tantomeno spese per attività straordinarie all'unità edilizia.

#### **11. destinazione urbanistica del bene**

L'immobile insiste in area urbana ossia all'interno del perimetro urbanizzato di Ravenna.

Non viene richiesto il CDU in quanto l'alienazione non riguarda terreni agricoli, nè lotti urbani con sup. maggiore ai 5000m<sup>2</sup> (ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380).

Pertanto, si rimanda alle NTA del PSC-RUE vigente già richiamato al punto 8.

Si allega un estratto di mappa RUE dell'area interessata (**all.19**).

Dal punto di vista urbanistico è possibile sintetizzare i possibili interventi:

- interventi diretti per manutenzione ord. Straordinaria, ristrutturazione, DR. Uf.0.9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **12. CDU futuro**

Nel caso in specifico, per il lotto in esame, il CDU non è necessario; potrà essere richiesto, sulla base della specifica segnalazione del Custode Giudiziario.

## **13. verifiche edilizio urbanistiche**

Dai sopralluoghi effettuati in loco, si verifica lo stato di fatto e quanto agli atti nei vari enti preposti.

Si premette che, da ricerca storica, il fabbricato risulta accatastato dal 24/10/1939.

Dagli accertamenti presso il Comune di Ravenna, si sono riscontrati i seguenti titoli:

- Pg. 23048, licenza 2311 del 30/12/1953, a nome “**omissis**” (**all.21**);
- Pg. 7778 del 04/03/1964, licenza ed. n°1408 del 05/08/1964 a nome “**omissis**” (**all. 22**);
- Concessione in condono edilizio ex. L.47/85, pg.70730/86, ist.17221, CE.n°6976 del 28/02/1992 intestata a “**omissis**” (**all.23**);
- Prescrizione abusi minori Pg.17882/2007 n°207, istanza 1454/2007



a nome “**omissis**” , (**all.24**);

- DIA pg.67852/2008 del 15/07/2008, ist.5310/2008 intestata a “**omissis**” (**all.25**);
- DIA pg.131388/2010 del 24/12/2010. Ist.9090/2010 intestata a “**omissis**” (**all.26**);
- SCIA PG. 112756/2014 del 23/09/2014 IST.vbg.5962/2014 intestata “**omissis**” (**all.27**);
- SCIA PG. 88769/2015 del 26/06/2015 IST.vbg.88769/2015 intestata “**omissis**” (**all.28-29**);
- CCEA dep. Il 03/07/2015, pg.92495 del 07/07/2015 a nome “**omissis**” (**all.30**);
- SCIA pg.92351/2015 del 03/07/2015 ist.vbg.4403/2015 a nome “**omissis**” per modifica recinzione e relativa voltura (**all.31-32-33**).

#### **14. costi e oneri per opere eventualmente abusive**

Verificando la rispondenza edilizio urbanistica, tenuto conto dell'attuale stato, non si riscontrano incongruenze rispetto al titolo edilizio legittimo, le eventuali discrepanze però, possono essere riconducibili ad opere in tolleranza ai sensi della LR.23/04 art.19bis.

All'interno della corte è presente una piccola struttura lignea in prossimità del confine con il giardino “pubblico”.

Tali opere se non rientranti nell'edilizia libera, DPR.380/01 art.6 c.1 come opere accessorie per il giardino ecc., nonché a prescrizioni del RUE vigente in merito a tali manufatti, l'aggiudicatario potrà in futuro, regolarizzare tale opera nei crismi del RUE (rimozione).

L'aggiudicatario, comunque, potrà sempre avvalersi delle disposizioni di cui

all'art. 46, co.5 del DPR.380/01 e di cui all'art.40 co.6 della L.47/85 e smi, per sanare le eventuali violazioni al momento non riscontrate.

Al momento, per quanto sopradescritto, non si rilevano oneri al riguardo.

#### **15. gravami sull'unità abitativa**

Quanto pignorato coincide con **l'intera quota** del bene intestato alla parte esecutata, la quale non presenta ulteriori gravami, censi, livelli o altro e risultano di piena proprietà.

#### **16. aggiornamento catastale**

Le planimetrie agli atti trovano rispondenza allo stato dei luoghi, come anticipato al punto 5, pertanto idonee sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

#### **17. variazioni culturali o cambi d'uso**

Al momento, non sussistono variazioni della sua destinazione rispetto a quanto legittimo.

#### **18. valutazione estimativa del bene**

Per detto quesito, si verificano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile al fine di raggiungere il più probabile valore estimativo.

Per la valutazione estimativa, si procede con la valutazione diretta per comparazione dei valori di stima (m.c.a) e per punti di merito (*cf. Gallerani 2012, manuale di estimo*).

La valutazione avviene in riferimento alle linee poste nelle UNI 11558-14 e in riferimento delle linee guida emanate dall'ABI per la valutazione degli immobili.

I valori di mercato sono dati dalla media matematica, rintracciata tramite l'OMI, il borsino immobiliare, il FIAIP e le primarie agenzie immobiliari locali.

Per tale ragione vengono esaminati in prima battuta gli elementi estrinseci al bene e successivamente le sue caratteristiche intrinseche.

## **Lotto I**

### divisibilità del bene

L'oggetto dell'esecuzione consiste nella messa in vendita del **100% di quota** del bene.

L'immobile vista la sua costituzione e destinazione, tenuto conto anche delle caratteristiche estrinseche ove si pone il bene, risulta allo stato di fatto **vantaggiosamente non divisibile**.

### Riferimenti di zona

L'Immobile a destinazione residenziale è posto in zona urbana di Ravenna, zona residenziale posta nelle vicinanze della darsena. (immagine 1-2-3-4-5-6 doc. foto).

### Tipologia del fabbricato

L'unità edilizia, di tipo unifamiliare, insiste su una particella indipendente e di diritto esclusivo.

L'unità edilizia, nello specifico è costituita da un corpo di fabbrica, costituente alloggio di tipo residenziale contiguo su di un lato con altro fabbricato di tipo residenziale; il tutto su lotto complessivo di m<sup>2</sup> 339.

Come si evidenzia nella planimetria **all.9**, l'unità abitativa, oggetto di esecuzione, è inserita all'interno della particella 60 del fog.49 di Ravenna.

L'alloggio si sviluppa su due piani fuori terra, con una doppia struttura portante; una prima in muratura, parte ristrutturata, una seconda in c.a. recentemente ricostruita ed ampliata, tamponamenti perimetrali in muratura termoisolati, solai di piano e parte ricostruita in latero cemento e solai di copertura in legno, parte ristrutturata.

La struttura originale, realizzata prima del 1940, viene nel tempo ampliata e ristrutturata (anni “50”-“60”); nel 2008 inizia un piano di riqualificazione totale previo ristrutturazione del corpo prospiciente sulla Via Durazzo e la ricostruzione in ampliamento nella parte retrostante, ultimata nel 2015.

Attualmente, si presenta strutturalmente in buone condizioni e gode dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto termo-idrico;
- impianto elettrico;
- impianto metano;
- impianto fognario;

#### Stato di conservazione e manutenzione

La conservazione e manutenzione del bene pignorato risulta in buono stato dal punto di vista della costruzione e delle finiture. (Foto 3-28)

I locali, oggetto di valutazione, risultano congrui per l'usabilità e destinazione del bene medesimo.

Presso il comune sono depositate le certificazioni delle impiantistiche per il rispetto del DM.37/08 e s.m.i., verificandone la completezza.

#### Tipologia e caratteristiche intrinseche del bene di stima

Il corpo di fabbrica principale è composto dai seguenti vani:

- Piano terra: ingresso, soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, locale servizio, bagno, lavanderia, foto 16-17-18-19-20-21;
- Piano primo: disimpegno vano scale, tre camere letto, due bagni ed un ripostiglio, foto 22-23-24-25-26-27-28;
- È presente una soppalcatura-sottotetto sopra zona locale ripostiglio.

L'immobile attualmente consta di una superficie calpestabile abitativa di ca. m<sup>2</sup>.137.

La superficie commerciale è data dalla superficie virtuale dei locali interni nonché dei muri interni e dei muri perimetrali, servizi al 50%, balconi esterni al 30%, area cortiliva ad uso esc. ad una quota dell'10% fino a 100m, 2%rest..

Conseguentemente è possibile stimare una sup. commerciale di **m<sup>2</sup>.172**

Gli impianti e le finiture esistenti sono di livello elevato, presentando:

- impianto elettrico con frutti in tecnopolimero di ultima serie;
- impianto termico con caldaia a condensazione e impianto FER in copertura con collettore solare per ACS, impianto con pavimento radiante e termoarredo supp.nei bagni;
- impianti sanitari di tipo sospesi, box doccia in vetro cristallo;
- infissi esterni in alluminio con vetri basso emissivo, zanzariere integrate, ed oscuranti a persiana sempre in alluminio elettro verniciato o veneziana interna;
- impianto VMC estesa nei due piani;
- impianto di allarme antiintrusione;
- porta d'ingresso in legno blindato;
- porte interne in legno laccato bianco;
- pavimentazione: gress ceramico al piano terra e bagni, legno al primo piano;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con rivestimento ceramico e/o tinta lavabile, zona cucina e nei servizi igienici.

#### Conclusioni tecniche economiche

Tenuto conto che, la valutazione del bene è determinata dal più probabile valore di mercato, risulta opportuno osservare che l'immobile è:

- da considerarsi indivisibile;
- si aliena l'intera quota di proprietà;
- occupato con assegnazione casa familiare antecedente al pignoramento,

- ma successiva all'ipoteca bancaria;
- alloggio in buono stato con finiture di pregio;
  - presenza di area cortiliva a giardino privato;
  - accesso, su strada residenziale ad un solo senso di marcia;
  - affaccio su più strade e parco pubblico;
  - presenza di stazione ferroviaria e stazione bus di linea nel raggio di 1km;
  - posto in area urbana del comune di Ravenna con possibilità di parcheggio su strada;
  - presenza di strade principali di comunicazione nel raggio di 1 km.
  - capoluogo di provincia.

#### Valutazione dell'immobile

La valutazione del bene avviene nello stato di fatto ed a corpo.

Per il bene in oggetto, oltre alla superficie commerciale sono fondamentali le caratteristiche economiche sopra riportate al fine della sua peculiarità, che portano ad un coefficiente di obsolescenza ed un coeff. di merito di 1.46. (cfr. *Gallerani, ed. Mc Graw Hill, cap. 8*)

Conseguentemente si eseguirà una media tra i valori di mercato per beni delle medesime caratteristiche (ubicazione, destinazione, superficie, condizioni strutturali, zona urbanistica).

$$V = (V_m * S_c * c) - d = (\text{€/m}^2 2081,00 * 172 \text{ m}^2 * 1.46) - 0 = \text{€}522.580,00$$

V= valore commerciale;

V<sub>m</sub>= valore di mercato su m<sup>2</sup>;

S<sub>c</sub>= superficie commerciale

c= coeff. di merito

d= decremento per indennità/oblazioni/oneri spese ass. acquirente.

Conseguentemente si viene a determinare la regressione dovuta alle

inclinazioni economiche del periodo rappresentate dalle banche dati, nonché la riduzione dovuta all'assenza di garanzia da vizi del bene venduto, le quali pongono, con un coeff. correttivo pari a **0.85**.

**Vs = 522.580,00\*0.85= € 444.193,00.**

**Valore base d'asta = € 444.000,00** (quattrocentoquarantaquattromila euro).

### **19. quote e divisibilità**

Quanto pignorato coincide per **la quota del 100%** della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

**lotto 1) casa di civile abitazione, valore d'asta € 444.000,00;**

### **20. elementi utili alla vendita**

#### Lotto 1

Bene oggetto di pignoramento posto nel centro urbano di Ravenna.

Il compendio consistente in unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, costituito da alloggio di civile abitazione, con caratteristiche tipologiche di livello elevato, recentemente oggetto di ristrutturazione.

L'immobile attualmente consta di una superficie calpestabile abitativa di ca. m<sup>2</sup>.137, oltre a m<sup>2</sup>.222 di giardino con accesso pedonale e carraio, pari ad una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 172.

L'alienazione è relativa alla quota del 100% dell'immobile in parola.

### **21. vendibilità dei lotti**

La vendita del bene avviene in **1 lotto**, corrispondente alle seguenti indicazioni catastali:

Fabbricato al Fog. 49 di Ravenna, sez. urbana di RA, particella 60 subalterno 4;

Al catasto terreni, il bene sopradescritto è inserito al:

Foglio 49 del Comune di Ravenna (RA) sez.RA, particella 60, Ente Urbano, superficie **339** m<sup>2</sup>.

## **22. codice fiscale esecutati**

**Lotto 1 cf. “omissis” ;**

## **23. certificato stato civile**

Dagli accertamenti eseguiti, l’immobile con destinazione residenziale è in diritto d’uso per casa familiare come da provvedimento giudiziale rep.4712/2019 del Tribunale di Ravenna, assegnata alla sig.ra “**omissis**” come genitore collocatario. **(all.18)**.

L’esecutato risulta nello stato civile: coniugato **(all.34)**.

Si è richiesto al Comune copia del certificato di matrimonio al fine di verificare il regime e l’anno del contratto **(all.35)**; dallo stesso è annotato il procedimento di separazione.

## **24. certificato residenza**

Come sopracitato, l’immobile si presenta utilizzato dalla restante famiglia nella quale sono presenti figli di cui un minore **(all.36)**.

L’esecutato risiede in altro immobile nel comune di Ravenna **(all.37)**.

## **25. verifiche cancelleria civile**

Dagli accertamenti eseguiti, l’unità pignorata è utilizzata dalla sig.ra “**omissis**” con la restante famiglia a seguito di provvedimento di cui al punto 23 e precedente punto 4.

Al Custode si conferma tale provvedimento giudiziario già in essere dal 17/10/2019, per pendenze di cause e relative domande giudiziali trascritte sull’immobile e di eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare.



## **26. istanza di proroga**

Non si richiede istanza di proroga oltre ai tempi complessivi per il deposito finale della perizia.

## **27. deposito consulenza**

A seguito di incarico del 15-09-23, viene eseguito il deposito della presente perizia nei termini richiesti (entro 30gg dalla data di udienza del 07-02-2024), ai sensi dell'art.569 c.p.c., comprensivo degli allegati A ed una copia della medesima perizia "depurata" nel rispetto della privacy.

L'allegato **A**, ovvero il documento di sintesi, viene predisposto per ogni lotto in quota del 100% dell'immobile in parola.

Nell'iscrizione a ruolo della causa, sussiste una checklist con la verifica e la rispondenza dell'art.567 c.p.c. con i dati catastali presenti nel pignoramento; in fase di caricamento nel portale telematico, lo scrivente aggiorna i dati sulla base della rispondenza degli immobili aggiornati catastalmente.

## **28. invio perizia alle parti**

Entro il termine, lo scrivente provvederà all'inoltro della perizia alle parti nonché al deposito della segnalazione di tali notifiche, dei documenti allegati e della relativa nota professionale al GE.

La presente perizia si compone di pagine trenta di relazione e trentotto allegati, di cui:

- Visura aggiornata del 10/10/23 (all.1);
- estratto di mappa C.T. (all.2);
- documentazione fotografica di 28 foto (all.3);
- visure storiche (all.4);
- visure storiche (all.5);
- trascrizione CV del 1977 part.60 (all.6);

- trascrizione CV del 1997 part.400 (all.7);
- visura catasto terreni (all.8, 8.1);
- planimetria part.60 (all.9);
- visure ipotecarie (all.10-11-12);
- trascrizione successione 2003 (all.13-13.1);
- trascrizione CV 2007 (all.14);
- trascrizione CV 2015 (all.15);
- atto CV di provenienza 2015 (all.16);
- costituzione fondo patrimoniale 2019 (all.17);
- assegnazione casa familiare 2019(all.18);
- Elaborato mappa RUE+ report (all.19-20);
- Titolo edilizio 1953 (all.21);
- Licenza edilizia del 1964 (all.22);
- Concessione ed. Condono ex.l.47/85 (all.23);
- Prescrizione abusi minori (all.24);
- DIA ristrutturazione 2008 (all.25);
- DIA rist.variante 2010 (all.26);
- SCIA rist. Variante 2014 (all.27);
- SCIA rist. Variante finale 2015 (all.28);
- Elaborato grafico pg.88769/2015 (all.29);
- Certificazione ed.agibilità (all.30);
- SCIA recinzione pg.92351/2015 (all.31-32);
- Elaborato grafico pg.92351/2015 (all.33);
- Certificato stato civile (all.34);
- Certificato di matrimonio (all.35);
- Certificato di stato di famiglia (all.36);

- Certificato di residenza (all.37);
- documenti di sintesi per pubblicità (all.38).

Certo di quanto sopra

in fede

Lugo li 05-01-2024 e

Lugo li 11-02-2024

**Il C.T.U. Ing. Umberto Palotta.**



tribunale/1317/stim-ctu.rge53-23