

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE.****DOTT. SAMUELE LABANCA.**

\_\*\_\*\_\*\_\*\_

Procedimento Di esecuzione immobiliare.

\_\*\_\*\_\*\_\*\_

Con decreto datato 29/02/2024. Il G.E. Dott. Samuele, Labanca ha nominato il sottoscritto. Geom. Luca Ricci Maccarini con studio in Lavezzola. Piazza Tiziano N° 16, C.T.U. della causa in oggetto, il quale ha prestato giuramento in data 06/03/2024

Accettato l'incarico, lo scrivente redige la propria relazione di stima sulla base degli incumbenti da svolgere e dei quesiti assegnati ed indicati. dallo stesso G.E. nel sopraccitato decreto di nomina in previsione della udienza del prossimo 11/09/2024 ore 11.00.

Esaminati gli atti. ed eseguiti i controlli di completezza di cui all'articolo 567, comma secondo del Codice di Procedura Civile., evidenzio che il creditore procedente ha optato per il deposito della. Certificazione Notarile Sostitutiva in cui le certificazioni relative ad iscrizioni e trascrizioni risalgono ad oltre un ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento.

Avendo poi, lo stesso creditore procedente, optato per il deposito della. Certificazione Notarile i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati in detta Certificazione.

Sulla base dei documenti scaricati dal fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Ravenna, non si rileva la presenza del certificato



di Stato Civile dell'esecutato che sarà pertanto prodotto dal sottoscritto

C.T.U.

Di seguito, il sottoscritto C.T.U. procede a rispondere ai quesiti posto dal G.E.

### QUESITI .

1. Provveda il C.T.U. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del Pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile di pertinenza della esecuzione immobiliare è un ufficio al piano terra con annesso locale di servizio al piano terra collocato a ---  
----- in Via ----- N° ---- attualmente utilizzato dallo stesso  
esecutato come -----.

**Il bene confina** a Sud con la Via -----, a Ovest con Ragioni -----, a Nord con ragioni condominiali e a Est con ragioni -----.

**Catastalmente** l'unità è censita presso il catasto di Ravenna comune di ----- Foglio -- mappale -- sub --- Corso ----- N° ---- Cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 sup. cat. Mq. 175 Rc € 1.930,26; al Catasto Terreni la particella è censita presso il Comune di ----- al Foglio --- mappale --  
- Ente Urbano di mq. 1043. Catastalmente è intestata a ----- n. a  
---- il --/--/---- per 100/100

L'immobile pignorato, per la sua conformazione e consistenza, viene posto in vendita in un unico lotto



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

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

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

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

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

L'immobile è collocato nella centralissima Via ----- al NC ---- anche

se le tre vetrine che compongono l'ufficio occupano i NC --- e ---, ma

l'ingresso è attualmente al ---. E ' costituito da una sala di attesa da cui

si accede all'anti bagno e al bagno e al disimpegno attraverso cui si

possono raggiungere gli altri locali che sono tre -----, una camera

oscura, una zona archivio e una zona definita sterilizzazione. Dalla

zona archivio si accede ad un piccolo disimpegno in cui è presente una

porta che dà accesso al locale dalla corte comune ed una scala che

conduce all'ampio locale di servizio al piano sottostrada. In questo

locale è presente anche un piccolo bagno con un angolo doccia per il

resto è totalmente libero con una colonna centrale.

La struttura è intelaiata con pilastri e travi in c.a. , muri esterni in

muratura di mattoni, tramezzi interni in cartongesso di cm 10,

pavimento in gres di 7 x 15 , porte in legno laccato, pareti tinteggiate ,

impianto elettrico a norma, riscaldamento con convettori ed inoltre è

presente un impianto di allarme . Dalla documentazione fotografica

allegata, si evince la presenza delle ----- e delle sale di lavorazione

dello -----, attrezzatura che ovviamente non fa parte della stima

dell'immobile.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.



Seppure nei locali si svolge una attività (-----), da quanto risulta

presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano atti di cessione dell'uso

dei locali a terzi o società terze.

3. Provveda il C.T.U. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile

la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della legge 47/1985.

Urbanisticamente l'immobile è inserito nella zona del Centro Storico di

----- e definito come "edificio recente che non presenta elementi di

pregio. Per quanto riguarda le caratteristiche e le possibilità di

intervento, si rimanda alle norme relative al centro storico, estratte ed

allegate alla relazione. La zona in cui è inserito, è soggetta ai vincoli:

di zona di tutela dei laghi, bacini e corsi d'acqua, zona di alta

potenzialità archeologica, zona di protezione acque sotterranee di Tipo

C, zona vulnerabile da nitrati di origine agricola, area non idonea ad

insediamenti di smaltimento rifiuti.

Il fabbricato originario è presente fin dall'inizio del XX secolo ed è infatti

è presente nelle mappe di impianto del Catasto Terreni e nelle

planimetrie di impianto del Catasto Fabbricati datate 21/01/1940.E'

rintracciabile anche un permesso edilizio richiesto dalla allora

proprietaria ----- per un negozio Lic. Ed. 6/1948.

Successivamente con licenza edilizia N° 801/1968 rilasciata il

08/05/1969 il complesso è stato demolito e ricostruito sempre con

negozi ed appartamenti ai piani superiori dal proprietario -----

-. Successivamente lo stesso proprietario ha presentato una domanda

di condono ai sensi della legge 47/85 in data 24/03/1986 al fine di



regolarizzare la realizzazione di un ufficio al piano terra, diverso posizionamento delle scale e di tramezzi interni e realizzazione di n° 12 vani sgombero al piano sottotetto. A tale domanda ha fatto seguito il rilascio del Condonò N° 79 Prot.564 in data 24/01/2011. Il complesso è poi stato trasformato a seguito di concessione edilizia N° 60/1988 del 15/03/1989 Prot. 5057/88 a cui hanno fatto seguito le varianti N° 23/90 del 13/04/1990 Prot 1708 e la Concessione N. 67/1990 del 09/07/1990 Prot. 4301 A conclusione dell'iter della pratica edilizia, è stata rilasciata la abitabilità dei negozi, percorsi coperti e locali interrati a far data dal 14/04/1990 e successivamente degli alloggi al 1 e 2 piano con decorrenza 11/07/1990 e datato 23/07/1990. Nei documenti è compreso anche il certificato di conformità sismica del SPDS datato 11/04/1990 N° 3214 R/74. Successivamente è stata presentata una Dia N° 21/95 del 13/09/1995 Prot 7296 per cambio d'uso da negozio ad ufficio e con concessione edilizia 4/1998 del 16/03/1998 Prot 1230 sono state richieste delle trasformazioni urbanistiche. Infine, con permesso di costruire N° 03/2013 del 11 giugno 2013 Prot 3413 è stato richiesto il cambio di destinazione a studio odontoiatrico a cui ha fatto seguito il Certificato di Conformità edilizia e Agibilità Prot.1379 del 07/03/2014.

4. Provveda il CTU ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della costruzione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del**



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

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

soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40., sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, N.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della

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

di sanatoria.

Sulla base degli atti indicati al punto precedente e del sopralluogo

effettuato presso l'immobile, è emerso che esistono due piccole

difformità rispetto al provvedimento autorizzativo ultimo del cambio

d'uso del 2013. In primo luogo non è mai stato eseguito il muro che

divide i locali "zona macchine " e " ritocchi protesi sviulppo RX " e di

conseguenza la porta di accesso al locale zona macchine non esiste.

Nel locale interrato a fianco del WC esistente, è stato ricavato un

angolo in cui è collocato un piatto doccia. Per evidenziare queste

incongruenze tra quanto autorizzato e quanto eseguito, utilizzo la

planimetria catastale in quanto in essa sono già inserite le sopracitate

difformità. Per quanto riguarda la regolarizzazione delle diversità

rilevate, si dovrà procedere con una Cila in sanatoria in base alla LR

23/04 Art. 16bis comma 4bis per un importo complessivo di € 2.000,00

che saranno portati in deduzione alla stima effettuata.

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



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

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

6. Provveda il CTU. ad identificare catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative,

**Catastalmente** l'unità è censita presso il catasto di Ravenna Comune di ----- Foglio --- mappale --- sub ---- Corso ----- N° ---- Cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 sup. cat. Mq. 175 Rc € 1.930,26; al Catasto Terreni la particella è censita presso il Comune di -----me al Foglio ---- mappale - -- Ente Urbano di mq. 1043.Catastalmente è intestata a ----- n. a ---- il --/--/----- per 100/100

**L'atto di pignoramento** trascritto in data 21/12/2023 ai Numeri 24.365/17.826, riporta la seguente pedissequa trascrizione: " *...unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in ----- (RA) al Corso ---- n. - --- e precisamente:*  
*locale ad uso ufficio sviluppatosi ai piani primo e sotto-strada e terra, composto di 6,5 vani catastali, confinante con il corso ----- e con le unità immobiliari distinte in Catasto con*



*i subalterni 2 e 4 riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di ----- in ditta*

*----- con i seguenti dati:*

*Foglio --, particella --, sub ---, corso ----- n. ----, piano S1-T, categoria A/10, classe 2, vani 6,5, rendita euro 1970,26”.*

La indicazione dell'immobile nell'atto di Pignoramento individua precisamente l'immobile pignorato e sottoposto ad esecuzione immobiliare seppure ci sono alcune precisazioni da evidenziare: 1) nella indicazione dei piani in cui si sviluppa l'immobile, viene indicato il piano primo in cui il bene non si sviluppa assolutamente; 2) la rendita catastale indicata è di €1970, 26 anziché 1930,26. Ribadisco che tali evidenze non inficiano assolutamente sulla individuazione del bene e ritengo anzi siano semplicemente errori di battitura.

La planimetria catastale rappresenta precisamente la situazione rilevata dal sottoscritto C.T.U.

7. Provveda il C.T.U. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte Esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura.(attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota ).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione;

Come è possibile rilevare dalla visura storica dell'unità immobiliare, il bene è stato acquistato dal ----- n. a ----- il ---/--/---- con atto del





Notaio Gualdrini Roberto in data 10/10/2012 Rep. 10822 Racc. 5831

registrato a Faenza in data 02/11/2012 al N° 3127 e trascritto a

Ravenna in data 05/11/2012 ai NN 17379/12142, allegato alla presente.

In tale atto ----- acquista il bene in piena titolarità per 100/100. Per questo motivo non ci sono divisioni da dover eventualmente effettuare e né tanto meno conguagli da individuare.

8. Provveda il C.T.U. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Fin dal 1968 l'immobile era di proprietà di ----- n. a ----- il --/--/--  
-- e ----- n. a ----- il --/--/----- in ragione di ½ ciascuno.

Con atto del Notaio Mario Gualdrini di Faenza Rep. 25.961 del 14/05/1988 registrato a Faenza il 3/06/1988 al n. 548, ----- ha donato la nuda proprietà di ½ ai figli ---- n. a ----- il --/--/-----, ---- .n. a ----- il 26/08/1951, ----- n. a -----) il 14/03/1949 e ---- n. a ----- il 25/10/1963 riservandosi l'usufrutto vita natural durante dell'intero fabbricato allora individuato al Foglio --- mappale -- -- sub ----.

In data 22/08/2005 a seguito della morte di ----- avviene la riunione di usufrutto della proprietà di ½.

Con atto notarile del Dott. Roberto Gualdrini del 23/12/2009 rep. 9.017



Racc. 4.318 in sede di divisione immobiliare tra ---- ----- proprietario di

1/2 e -----, -----, ----- e ----- ciascuno per 1/8,

a ----- viene assegnata la particella censita al foglio --- mappale

-- sub --- e agli altri comproprietari altri beni facenti parte dello stesso

fabbricato.

. In data 10/10/2012 con atto del Notaio Roberto Gualdrini, già citato e

che è allegato, la proprietà viene assegnata a ----- n. a ----- il --/--

/-----.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano altri

gravami pendenti sul bene oltre a quelli elencati nella relazione notarile

depositata agli atti.

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

novellato Art. 569. nella determinazione del valore del mercato, l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per

metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e

le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato, praticata

per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti

in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica., lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel

corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute;

Per la determinazione del valore del bene, ho proceduto su due diversi

fronti: i comparabili e la valutazione Fiaip. Per quanto riguarda la

valutazione dei comparabili, dopo aver rilevato che nella zona in cui è

ubicato il bene, non ci sono comparabili recenti che riguardano la



categoria A/10, ho proceduto alla rilevazione di dati relativi a categoria

C/1 (negozi) di fatto assimilabili all'oggetto della stima. In questo caso

ho individuato due comparabili sufficientemente attendibili che

producono un valore medio di € 462/mq.

Scartata l'ipotesi dei valori omi perché attribuiscono valori ampiamente

fuori mercato (1100 – 1400), l'analisi delle indicazioni del rapporto

annuale FIAIP fornisce una forbice di valori che va da 650 – 900 €/mq.

ed un valore medio di 775 €/mq.

Il valore medio fra le due analisi è di 618.5 €/mq. in linea con le

indicazioni ricevute da alcuni locali operatori del settore. Utilizzo

pertanto il valore di €/mq. 620 per la determinazione del valore .

Calcolo della superficie commerciale:

piano terra mq. 107.06

piano sotto-strada mq. 79.05 x 0.50 = mq. 39.53

Totale mq. 146,59

Valore del bene : mq. 146,59 x €/mq. 620.00 = € 90.885.80

La qualità e le caratteristiche dello studio, consentono di non applicare

alcun coefficiente correttivo mentre è da portare in detrazione la

somma precedentemente determinata per la regolarizzazione

urbanistica dei locali

Valore 90.885,80 - regolarizzazione e 2.000,00 = €88. 885,80

Infine considerando che l'immobile è posto in vendita in assenza di

garanzia per vizi , applico una riduzione del 15% di quanto determinato

per l'identificazione del valore da porre a base d'asta.

€ 88.885,80 – 15% = € 75.552.93 ed in **cifra tonda € 76.000,00**



10. Provveda il CTU a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

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

11. Provveda il CTU ad accertare lo Stato del possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al Pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile, lo 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 eventuale in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e virgola in caso negativo la differenza rispetto a il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e virgola, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore., nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatorio dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione per tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. 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;



Come ho avuto modo di indicare, l'immobile è attualmente occupato dallo stesso ----- che li svolge la sua attività di ----- . Anche l'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha rilevato alcun tipo di contratto o cessione di utilizzo a qualsiasi titolo.

Come è possibile verificare non esistono censi livelli o uso civici ascritti a questo immobile.

Per quanto attiene alle spese condominiale posso evidenziare che l'amministratore condominiale ----- mi ha inviato la situazione che allego, ma che cerco di riassumere:

- Dal rendiconto dell'ultima dell'ultimo bilancio approvato il debito di ----- nei confronti del condominio ammonta a € 3867,36
- Nella stessa riunione e nel bilancio preventivo dell'annata che si chiude il 30/09/2024, sono preventivate spese a carico della proprietà eseguita per € 821,09
- Non sono previsti, preventivati e né deliberati importanti lavori condominiali

Inserisco fra gli allegati anche il prospetto riepilogativo redatto dall'amministratore del condominio .

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata inviata ai debitori a mezzo posta prioritaria.

Tanto dovevo per adempiere all'incarico ricevuto.



\*\_ \*\_ \*\_ \*\_ \*\_ \*\_ \*\_ \*

Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica;

✓ Allegato 2 – Estratto di Mappa;

✓ Allegato 3 – Planimetria Catastale

✓ Allegato 4 – Visura catastale CEU. Ee CT

✓ Allegato 5 – Elaborato planimetrico e elenco Subalterni .;

✓ Allegato 6 – atto di provenienza

✓ Allegato 7 – Estratto di Rue;

✓ Allegato 8 – Conformità Edilizia

✓ Allegato 9 – Planimetria allegata alla pratica edilizia

✓ Allegato 10 – Planimetria catastale con difformità

✓ Allegato 11 – Estratto delle norme del Rue per Centro Storico

✓ Allegato 12 – Certificato di stato di famiglia e residenza

✓ Allegato 13 – certificato di stato libero

✓ Allegato 14 – Eplorazione Agenzia delle Entrate

✓ Allegato 15 – Resoconto situazione condominiale

✓ Allegato 16 – Verbale di sopralluogo

Lavezzola 24/07/2024

Il CTU

Geom. Luca Ricci Maccarini

