



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA



ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 156/2024 R.G.E.**



PROMOSSA DA



CONTRO



RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE



TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SALVOTTI

Via Medulino, 7 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/400044

Fax. 0544/400112



Ravenna, 16/06/2025





**TRIBUNALE CIVILE DI
RAVENNA**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. LABANCA SAMUELE**



* * *



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 156/2024 R.G.E.**

Promosso da:



(avv.to _____)

contro

ESECUTATI:



* * *

UDIENZA DEL 23/07/2025 - ORE 10,20



* * *



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 25/02/2025 nominava lo scrivente
Ing. Stefano Salvotti, con studio a Ravenna in Via Medulino, 7, Consulente Tecnico d'Ufficio,
e nell'udienza del 08/10/2024 conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti integrati
con il foglio di raccomandazioni relative allo svolgimento dell'incarico:



“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,



*proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui
all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, 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 procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a 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 od 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 derivativo od 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

dalla 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 in risposta 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 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 specifichi 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 allegghi 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).*

* * *

PREMESSA

In data 08/04/2025, accompagnato dall'Avv. Marta Carretta nominata custode giudiziario, il sottoscritto prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava i dovuti accertamenti e misurazioni.

Precedentemente il sottoscritto aveva preso i necessari contatti con gli Uffici tecnici del Comune di Conselice e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) ed in conseguenza delle azioni enunciate espone quanto segue.

PRELIMINARMENTE

In primo luogo, il CTU ha verificato che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che si allega alla presente.

Tale certificazione risale, ad atto di acquisto derivativo (atto di donazione) **non** antecedente di

almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (2024).

Si conferma inoltre che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella certificazione notarile.

È stato recepito dal sottoscritto il certificato di stato civile dell'esecutato:

Negri Fulvio risulta essere separato.

QUESITO n.1

L'immobile oggetto di pignoramento è così distinto:

unità immobiliare non abitativa, sita nel Comune di Conselice (RA), Via Puntiroli n. 26, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Conselice al Foglio 49, Particella 2, Sub 15, Categoria C/1, classe 3, Consistenza 118mq, vani 5,5, rendita catastale € 3.016,63.

Si segnala che nell'atto di pignoramento viene indicata una rendita catastale differente pari ad € 3.357,49 che non corrisponde a quella desunta dalla visura catastale.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Conselice al Foglio 49, Part. 2 Ente Urbano di 358mq.

L'immobile confina con:

- Sub 10 - ragioni _____ – _____ per 1/1;
- Sub 17 – BCNC;
- Part.596 Sub 7 - ragioni _____ – C.F. _____ per 1/1;
- Sub 14 – ragioni _____ – _____ per 1/1.

QUESITO n.2

Unità immobiliare adibita ad attività commerciale e più precisamente a bar, gelateria, latteria e dolciumi nel Comune di Conselice (RA).

L'attività oggetto di perizia si trova al piano terra di un fabbricato di 2 piani fuori terra e risulta composto da ingresso in veranda, locale bar/gelateria, laboratorio, magazzino, disimpegno, servizi igienici per il personale.

Da Vicolo del Consorzio vi è un secondo accesso di servizio così come l'accesso al locale C.T.

I locali sono stati oggetto di alluvione che ha determinato danni impiantistici e alle finiture; questi sono costituiti da infissi in PVC con doppi vetri, tapparelle e zanzariere; pavimenti in ceramica.

Impianto di aria condizionata a mezzo split a parete ed unità esterna; ricambio d'aria a batteria non funzionante; riscaldamento con caldaia a gas sita al P.T.

Copertura in latero cemento con manto di copertura in coppi nell'abitazione.

L'immobile risulta essere attualmente non perfettamente agibile in considerazione dei danni da alluvione.

QUESITO n.3

La costruzione dell'immobile risulta antecedente al 01 settembre 1967.

QUESITO n.4

Successivamente sono state rilasciate dal Comune di Conselice le seguenti pratiche autorizzative:

- Domanda di costruzione n. 192 del 06/10/1972 per sopraelevazione di edificio a civile abitazione;
- Autorizzazione n. 452 del 31/10/1988 per opere di manutenzione straordinaria quale rifacimento pavimenti, sostituzione infissi esterni;
- Autorizzazione n. 56 del 20/03/1992 per opere di manutenzione ordinaria per revisione manto di copertura, sostituzione grondaie, riprese intonaco esterno, tinteggiatura esterna, rifacimento pavimento vano al P1 e sostituzione avvolgibili;
- Concessione edilizia n. 338 PG 16099 del 17/12/2001 per ampliamento e realizzazione opere interne di unità immobiliare adibita ad attività di pubblico esercizio tipo bar gelateria;
- Concessione edilizia n. 1819 del 14/02/2002 per ristrutturazione di porzione di edificio con parziale modifica della destinazione d'uso, autorizzazione di agibilità e abitabilità Prot.n. 4016 del 30/03/2002 e parere positivo AUSL n. 631 del 28/03/2002.

QUESITO n.5

Non è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO n.6

Immobile sito nel in Comune di Conselice censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice al

Fg 49 Part.2 Sub 15 – Via Puntiroli n. 26 – P.T. Cat. C/1, Cl 3, Cons. 118mq, Rendita € 3.016,63.

Si segnala che nell'atto di pignoramento viene indicata una rendita catastale differente pari ad

€ 3.357,49 che non corrisponde a quella desunta dalla visura catastale.

QUESITO n.7

Alla data del pignoramento, l'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta da:

_____, nata a Conselice (RA) il 16 gennaio 1933 – C.F. _____ con atto di donazione redatto del notaio Dott. Paolo Mario Plessi in Conselice (RA) del 20/06/2013, Repertorio n. 91049 Raccolta n. 37299, Registrato a Lugo in data 10/07/2013 al n. 2776 e trascritto a Ravenna il 11/07/2013 ai nn. 10925/7539.

QUESITO n.8

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono attuali gli atti pregiudizievoli e le note di iscrizione gravanti sui beni in oggetto; alla data della certificazione notarile sostitutiva del 12/02/2025 (allegato) predisposto dal notaio Nicola Bruno e precisamente:

- TRASCRIZIONE CONTRO, N. 528/351 del 13 gennaio 2025, avente ad oggetto il suddetto pignoramento immobiliare del 25 novembre 2024, cronologico n. 4201/2024, depositato presso la Casa Comunale di Conselice, ex art. 140 del Codice di procedura civile, in data 25 novembre 2024, e invio raccomandata del 26 novembre 2024, trascritto a Ravenna il 13 gennaio 2025, ai nn. 528/351;

A favore:

_____, con sede in Lugo, codice fiscale _____;

Contro:

_____, nato a Conselice (RA) il 17 gennaio 1962, codice fiscale _____.

- ISCRIZIONE CONTRO, NN. 8033/1306 del 26 aprile 2023, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Ravenna il 26 aprile 2023, ai nn. 8033/1306;

A favore:

_____, nata a Poggiardo (LE) il primo gennaio 1983, codice fiscale _____;

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

_____, nato a Conselice (RA) il 17 gennaio 1962, codice fiscale _____.

Capitale euro 2.859,15 (duemilaottocentocinquantanovevirgolaquindici), iscrizione ipotecaria per euro 5.600,00 (cinquemilaseicentovirgolazerozero);

- ISCRIZIONE CONTRO, NN. 10922/1735 dell'11 luglio 2013, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ricevuto il 20 giugno 2013 dal notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, iscritta a Ravenna l'11 luglio 2013, ai nn. 10922/1735;

A favore:

_____, con sede in Faenza, codice fiscale _____;

Contro:

_____, nata a Conselice il 16 gennaio 1933, codice fiscale _____;

Capitale euro 60.000,00 (sessantamilavirgolazerozero), iscrizione ipotecaria per euro 90.000,00 (novantamilavirgolazerozero).

- ISCRIZIONE CONTRO, NN. 381/102 del 5 gennaio 2007, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ricevuto il 28 dicembre 2006 dal notaio Paolo Mario Plessi di Conselice, iscritta a Ravenna il 5 gennaio 2007, ai nn. 381/102;

A favore:

- _____, con sede in Faenza, codice fiscale _____ (domicilio ipotecario eletto Faenza, Corso Garibaldi I);

Contro:

_____, nata a Conselice il 16 gennaio 1933, codice fiscale _____;

Capitale euro 60.000,00 (sessantamilavirgolazerozero), iscrizione ipotecaria per euro 90.000,00 (novantamilavirgolazerozero).

ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO n.9**

La superficie commerciale, al lordo delle murature, desunta dalle misurazioni effettuate in loco, è la seguente:

Part.2 Sub 15 - mq 174,64 di superficie ad uso attività commerciale pari anche alla superficie ragguagliata.

Il totale della superficie ragguagliata è quindi pari a circa 174,64 mq.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 100% della superficie

ASTE
GIUDIZIARIE®

lorda dei vani abitabili, del 50% delle autorimesse, del 25% delle eventuali superfici accessorie non comunicanti con i vani principali, del 30% di eventuali cantine, balconi e sottotetti fino a metri quadri 25 e del 10% della eventuale superficie cortilizia, fino al quintuplo della superficie dei vani principali.

Valore di mercato del bene oggetto di stima in piena proprietà per l'intero (1/1).

Mq 174,64 x 750,00 €/mq = **€ 130.980,00**

Valore di mercato in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto (1/1) **€ 130.980,00**

Tale indicazione economica è stata determinata detraendo circa il 10% del valore commerciale in considerazione dei danni da alluvione presenti

Valore di mercato del compendio da inserire nel bando € 131.000,00

QUESITO n.10

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è possibile effettuare una vendita in più lotti.

QUESITO n.11

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato stabilmente ed è nella disponibilità dell'esecutato.

QUESITO n.12

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa degli immobili.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata all'esecutato 30 giorni prima dell'udienza del 23/07/2025.

Ravenna, 18/06/2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
Ing. Stefano Salvotti