

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. PAOLO GILOTTA

* * *

n. 89/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 26/11/2025

XXXXXXXXXXXX

Ore: 11,20

contro

XXXXXXXXXXXX

* * *

Con comunicazione in data 18 SETTEMBRE 2025, lo scrivente Geom. Christian Gorini è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico, con verbale di accettazione e giuramento in data 19 SETTEMBRE 2025, lo scrivente redige la presente relazione di stima sulla base del quesito assegnatogli.

* * *

LOTTO UNICO

Proprietà per la quota 1/1 di porzione d'immobile residenziale in Ravenna (RA), località Sant'Alberto, via B. Nigrisoli n° 112.

RISPOSTA AL QUESITO

“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

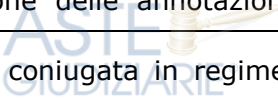
pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile

sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Detta certificazione risale sino ad

un atto di acquisto derivativo trascritto in data 05/12/1998 all'art.

	11120, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento	
	avvenuta in data 24/07/2025 all'art. 10814.	
	<i>In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato</i>	
	<i>l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del</i>	
	<i>documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo</i>	
	<i>preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data</i>	
	<i>dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la</i>	
	<i>trascrizione del pignoramento).</i>	
	<i>Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i</i>	
	<i>dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta</i>	
	<i>certificazione.</i>	
	La certificazione notarile sostitutiva depositata indica i dati catastali	
	attuali e ha in allegato le visure catastali storiche delle unità immobiliari	
	pignorate (estratto di mappa e visure catastali storiche in allegato 1).	
	<i>In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il</i>	
	<i>certificato di stato civile dell'esecutato.</i>	
	<i>In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel</i>	
	<i>modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal</i>	
	<i>certificato.</i>	
	<i>Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e</i>	
	<i>fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il</i>	
	<i>certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con</i>	
	<i>indicazione delle annotazioni a margine.</i>	
	<i>Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di</i>	
	<i>comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario,</i>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	 <i>L'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."</i>	
	Il creditore procedente non ha depositato il certificato anagrafico di stato	
	civile: si è proceduto alla sua immediata acquisizione e, nel modulo di	
	controllo della documentazione, sarà precisato lo stato civile	
	dell'esecutata come risultante dallo stesso.	
	E' stato acquisito il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune	
	del luogo ove è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a	
	margine: alla data dell'acquisto l'esecutata era coniugata in regime di	
	separazione dei beni (certificati in allegato 2).	
	<i>Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:</i>	
	<i>1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più</i>	
	<i>precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla</i>	
	<i>formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi</i>	
	<i>confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla</i>	
	<i>realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi</i>	
	<i>debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;</i>	
	Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data	
	24/07/2025 all'art. 10814, è stato pignorato il diritto di proprietà per la	
	quota 1/1 dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle	
	Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati	
	catastali.	
	Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana SA, al Foglio	
	36 mapp. 826:	
	 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	o sub 3 - in sito corrisponde ad una porzione di fabbricato abitativo che	
	si sviluppa interamente al piano seminterrato e rialzato, a cui si	
	accede direttamente da via Nigrisoli;	
	o sub 4 - in sito corrispondeva ad un garage pertinenziale in corpo	
	staccato, ad oggi non più esistente perché demolito.	
	Catasto Terreni del comune di Ravenna, sezione Sant'Alberto, al Foglio	
	36:	
	o mapp. 826, ente urbano di mq 382, in sito corrisponde all'area	
	cortiliva coperta e scoperta.	
	Confina con la via Nigrisoli, sub 5 ragioni xxxxxxxxxx, mapp. 593 ragioni	
	xxxxxxx, mapp. 785 ragioni xxxxxxxxxx, salvi altri.	
	Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si	
	presumono individuati dalle recinzioni, salvi altri.	
	L'esecuzione coinvolge beni di cui si propone la vendita in un	
	unico lotto, senza la necessità di frazionamenti o accatastamenti.	
	2) <i>ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche</i>	
	<i>oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita</i>	
	<i>immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se</i>	
	<i>possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA</i>	
	<i>essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino</i>	
	L'immobile residenziale è situato in via B. Nigrisoli n. 112, nel centro	
	abitato di Sant'Alberto, frazione minore a del comune di Ravenna (RA),	
	lambita a nord dal Fiume Reno, a sud dal Canale Destra Reno e ben	
	collegata ai comuni circostanti dalla SP24.	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

In generale, è costituito da una porzione di edificio bifamiliare a pianta	
pressochè rettangolare con affaccio su via Nigrisoli, composto da: al	
piano seminterrato da una cucina di circa mq 37,69, un ripostiglio di	
circa mq 5,47, un disimpegno di circa mq 1,13, un sottoscala di circa	
3,92 mq, una lavanderia di circa 3,50 mq, un soggiorno di circa 14,34	
mq, un servizio igienico di circa 12,77 mq; al piano rialzato da un	
disimpegno di circa 7,40 mq, un servizio igienico di circa 4,04 mq, un	
ripostiglio di circa mq 19,80, una camera da letto di circa 17,80 mq, una	
camera da letto di circa 10,46 mq ed una camera da letto di circa 12,77,	
il tutto per una superficie calpestabile di circa 151,09 mq SE&O.	
All'esterno, conclude l'area cortiliva scoperta di circa 120 mq, recintata e	
dotata di cancello a due ante, una tettoia precaria ed un recinto per	
ricovero animali da cortile.	
L'epoca di costruzione del fabbricato risale agli anni '50, è stato ampliato	
negli anni '70 e successivamente rimaneggiato. La tipologia costruttiva è	
la tipica della muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata,	
tetto a padiglione, infissi in pvc a vetro camera protetti da tapparelle.	
L'area cortiliva risulta quasi completamente pavimentata.	
Nell'immobile, a titolo indicativo e non esaustivo, necessitano interventi	
manutentivi, di ripristino e di controllo ove necessario pertanto,	
l'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedervi a propria cura e spese	
attraverso ditte specializzate.	
Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito	
n. 9.	
Grado di finitura dei locali:	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	o Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate ad eccezione	
	della lavanderia e del sottoscala. Rivestimenti ceramici nei servizi	
	igienici e nella cucina;	
	o Soffitti: intonacati e tinteggiati, ad eccezione della lavanderia e	
	del sottoscala;	
	o Pavimenti: ceramici, battuto di c.l.s. nella lavanderia;	
	o Finestre: infissi in pvc a vetro camera. I sistemi oscuranti sono	
	costituiti da tapparelle, presenti inferriate in alcune aperture;	
	o Porte interne: tamburate/laminate;	
	o Servizi igienici: dotati di vasca, doccia e sanitari;	
	o Impianto elettrico: sottotraccia, dotazione minima, da	
	verificare/controllare;	
	o Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in ghisa,	
	il generatore di calore a legna-pellett (termo camino) è posto nel	
	soggiorno al piano seminterrato;	
	o Impianto di raffrescamento: non presente;	
	o Recinzioni: rete metallica su muretto;	
	o Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;	
	o Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.	
	In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10	
	D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante	
	anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che i beni pignorati	
	rientrano nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutata persona	
	fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria	
	ed imposta catastale.	

Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle

agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di

registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta

catastale, comunque con un minimo di € 1.000.

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;

Sulla scorta della documentazione reperita, la data di inizio delle

costruzioni è compresa nel periodo che intercorre tra gli anni 1952-1954.

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

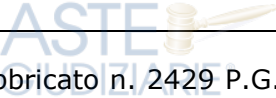
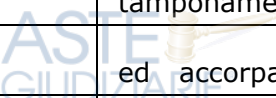
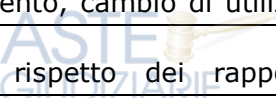
caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

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;

 Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in allegato 3), richiesti al SUE del	
Comune di Ravenna, è emersa la seguente storia urbanistica:	
○ all'origine, Permesso per costruire un fabbricato di civile abitazione n.	
2059 P.G. n. 22131 del 13/12/1952, dichiarato abitabile il	
11/08/1954 con P.G. 14735;	
○ segue Permesso per ampliamento n. 194 P.G. n. 1763 del	
08/02/1957;	
○ segue Permesso per restauro e miglioria a fabbricato n. 2429 P.G. n.	
44841/68 del 22/01/1969;	
○ segue Concessione per ampliamento n. 347/84 P.G. n. 46677 del	
09/12/1983;	
○ conclude Ordinanza di demolizione d'ufficio P.G. n. 208599/2020 del	
23/11/2020 a seguito di accertamento di illecito P.G. n. 16007/2015	
per realizzazione di opere abusive in fabbricato di civile abitazione.	
Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato	
legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto in	
data 26/09/2025 (in allegato 4); dalle verifiche condotte in sito, sono	
emerse di fatto le difformità/illeciti descritte nella suddetta Ordinanza di	
demolizione d'ufficio (a cui si rimanda da pag. 11 dell'allegato 3).	
Riassumendo brevemente, le principali opere abusive consistono in una	
diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di aperture e	
tamponamenti anche in pareti portanti, ampliamento, cambio di utilizzo	
ed accorpamento di alcuni locali senza il rispetto dei rapporti	
aeroilluminanti, demolizione del garage e risultano ancora in essere la	
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	 

tettoia in legno, la pavimentazione esterna ed il cancello carrabile, salvi

altri.

Fermo restando che l'ordinanza di demolizione d'ufficio può prevedere, in caso di mancato adempimento, l'acquisizione gratuita del bene abusivo

al patrimonio comunale e fermo restando ogni ulteriore approfondimento

che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio

tecnico e di concerto con il S.U.E. di Ravenna, viste le modifiche

introdotte dal DL 69/2024 "Salva Casa" e dalla LR 5/2025 di recepimento

nell'ordinamento regionale, le difformità rilevate, fatte salve le opere di

ripristino e di demolizione e gli eventuali adeguamenti alla normativa

strutturale-sismica, possono essere regolarizzate, previo eventuale

accertamento di compatibilità paesaggistica, attraverso la presentazione

di pratica edilizia in sanatoria. Il costo, orientativamente ed in linea di

massima, compreso opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria,

diritti catastali, prestazioni professionali tecniche, IVA e contributi

previdenziali di legge, ammonta orientativamente ed in linea di massima

a circa € 42.000. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale

dell'immobile.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco*

competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il CDU non è necessario in quanto trattasi di edificio residenziale con

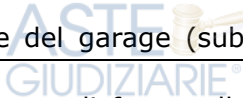
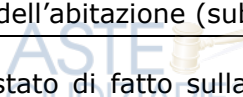
area cortiliva inferiore a 5.000 mq.

L'immobile in oggetto, in riferimento al RUE vigente, ricade all'interno

della componente di zona in "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" normata dall'Art.VIII.6.4 c1, nella componente perimetrale in	
	"Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti	
	paesistici locali - 2.2 Sant'Alberto - Passo di Cortellazzo" normato	
	dall'Art. IV.1.4 c2, nella componente perimetrale in "Sistema	
	paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Stazioni del Parco Regionale	
	del Delta del Po" normato dall'Art. IV.1.14 c2, salvi altri e fermo	
	restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
	l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo	
	Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna.	
	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	
	difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione	
	e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;	
	Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data	
	24/07/2025 all'art. 10814, è stato pignorato il diritto di proprietà per la	
	quota 1/1 dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle	
	Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati	
	catastali:	
	o Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana SA, Zona	
	Cens. 3, via Bartolo Nigrisoli n. 112, piano T-1, Foglio 36, mapp. 826	

	 sub 3, cat. A/3 di classe 1, consistenza vani 6,5, R.c. Euro 453,19	
	(abitazione di tipo economico);	
	o Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana SA, Zona	
	Cens. 3, via Bartolo Nigrisoli n. 112, piano T, Foglio 36, mapp. 826	
	sub 4, cat. C/6 di classe 2, consistenza mq 11, R.c. Euro 36,93	
	(garage).	
	Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 826, Ente Urbano di mq 382.	
	I beni sono intestati a:	
	o xxxxxxxxx, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	
	I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di	
	trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i	
	dati catastali dei beni come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -	
	Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutata è	
	l'attuale proprietaria dei beni.	
	E' stata acquisita la planimetria catastale del garage (sub 4, in	
	allegato 5) e NON può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base	
	delle disposizioni vigenti in materia catastale: il garage è stato demolito	
	senza titolo abilitativo, pertanto occorre tipo mappale per	
	l'aggiornamento della mappa catastale seguito dall'aggiornamento della	
	planimetria catastale e censito come posto auto scoperto (cat. C/6 di cl.	
	1).	
	E' stata acquisita la planimetria catastale dell'abitazione (sub 3, in	
	allegato 5) e NON può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base	
	delle disposizioni vigenti in materia catastale: è stata eseguita senza	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

titolo abilitativo una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto

occorre aggiornamento della planimetria catastale.

Si illustrano di seguito le ragioni ostative, circa l'oggettiva impossibilità, dell'esecuzione delle variazioni che sarebbero necessarie per l'aggiornamento del catasto: il tipo mappale e le planimetrie catastali aggiornate dovranno essere presentate all'esito del procedimento di sanatoria.

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 similare per*

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria delle unità immobiliari in oggetto per la proprietà esclusiva, in forza del seguente atto di provenienza:

○ compravendita da xxxxxxxxxx in data 12/11/2007, atto rep. 36788/9770 a rogito notaio Visco in Ravenna, trascritto a Ravenna il 19/11/2007 all'art. 16528.

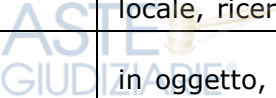
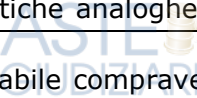
L'immobile non è divisibile e comunque è stata pignorata l'intera piena proprietà.

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio*

	<i>antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive,</i>	
	<i>diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità,</i>	
	<i>vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque</i>	
	<i>risulteranno non opponibili all'acquirente;</i>	
	Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle	
	iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento	
	(24/07/2025), compresa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o	
	passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione inerenti ai beni immobili	
	oggetto di pignoramento (provenienza in allegato 6).	
	Provenienza (come da certificazione notarile):	
	○ a xxxxxxxxxx, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di	
	separazione dei beni, gli immobili sono pervenuti per atto di	
	compravendita del Notaio Visco del 12 novembre 2007 repertorio n.	
	36788/9770, trascritto a Ravenna in data 19 novembre 2007 all'art.	
	16528. "..... PATTI E CONDIZIONI. L'immobile viene trasferito nello	
	stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte	
	venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le	
	garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi,	
	livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, La	
	compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni,	
	azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come	
	esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute	
	con il presente atto";	
	○ a xxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà pari a 1/2, pervenuto per atto	
	di divisione del Notaio Visco del 26 novembre 1998 repertorio n.	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	14745/1379, trascritto a Ravenna in data 5 dicembre 1998 all'art.	
	11120. "L'area su cui insiste il fabbricato e censita al NCT del	
	Comune di Ravenna sez. S. Alberto al foglio 36 mappale 413 di mq.	
	413 ente urbano. Rimangono in comune fra i condividenti il mappale	
	826 sub. 1 che risulta bcnc ai sub. 2-3-4 (area coperta e scoperta),	
	nonche le altre parti comuni del fabbricato tali per legge o destinate	
	all'uso comune.";	
	o a xxxxxxxxx (decaduto in data 24 febbraio 1994), per i diritti pari a	
	1/2 ciascuno di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per	
	successione testamentaria dell'Ufficio del Registro di Ravenna	
	repertorio n. 77/937, trascritta a Ravenna in data 8 luglio 1996	
	all'art. 6482. Per la suddetta denuncia di successione si rileva	
	Verbale di Pubblicazione Testamento del Notaio Bandini del 25 marzo	
	1994 repertorio n. 119085/11697, trascritto a Ravenna in data 20	
	aprile 1994 all'art. 3286.	
	Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento	
	dell'eventuale vendita, alla data del 27/09/2025, vista la certificazione	
	notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della	
	Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti	
	trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno	
	cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:	
	o ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2007 - Registro Particolare 6537	
	Registro Generale 28015 - Pubblico ufficiale VISCO VALERIO	
	Repertorio 36789/9771 del 12/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA	
	derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;	

	o TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2025 - Registro Particolare 3167	
	Registro Generale 4503 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI	
	RAVENNA Repertorio 262 del 06/02/2025 - ATTO ESECUTIVO O	
	CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;	
	o TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2025 - Registro Particolare 10814	
	Registro Generale 14988 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE	
	DI RAVENNA Repertorio 2368 del 17/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O	
	CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.	
	9) a determinare il valore degli immobili pignorati . <u>Ai sensi del novellato art.569 c.p.c.</u>	
	<u>nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie</u>	
	<u>dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore</u>	
	<u>complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi</u>	
	<u>compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per</u>	
	<u>vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di</u>	
	<u>regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i</u>	
	<u>vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,</u>	
	<u>nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;</u>	
	L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al lordo delle	
	murature perimetrali (SEL – superficie esterna lorda) e moltiplicata per il	
	relativo indice mercantile:	
	o superficie principale:	
	mq 153,00 x 100% =	mq. 153,00
	o cantine:	
	mq 18,00 x 30% =	mq. 5,40
	o area scoperta:	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	mq 120 x 5% = mq. 6,00	
	sommano in totale mq. 164,40	
	Il bene da porre in vendita è costituito da una porzione di edificio	
	bifamiliare a pianta pressochè rettangolare ed area cortiliva scoperta.	
	Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto	
	di valutazione in allegato 7); attraverso l'indagine effettuata nel mercato	
	locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello	
	in oggetto, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di	
	recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di	
	vendita.	
	La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di	
	valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale	
	allegata al suddetto atto di compravendita.	
	Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale,	
	scaturisce una valutazione unitaria di 687,35 €/mq.	
	Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq	
	164,40 x €/mq 687,35 = € 113.000 arrotondati.	
	Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le	
	somme preventivate per:	
	○ Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 42.000,00	
	○ Stato d'uso e manutenzione	
	(indicativamente - 2%) = € 2.260,00	
	○ Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00	
	○ Spese condominiali insolute: € 0,00	
	sommano in totale € 44.260,00	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

per tanto € 113.000 - € 44.260 = € 68.740.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale, pertanto € 68.740 - 15% = € 58.429 **referiti al bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 58.500,00.**

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;

Come già anticipato in risposta al quesito n. 1), l'esecuzione coinvolge beni di cui si propone la vendita in un lotto unico, senza la necessità di frazionamenti o accatastamenti.

Valore e superficie del lotto unico in risposta al quesito n. 9).

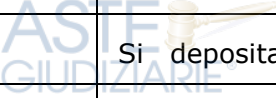
Confini del lotto unico in risposta al quesito n. 1), NON necessita frazionamento catastale.

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

	<i>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.</i>	
	<i>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;</i>	
	Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Ravenna, risulta un contratto di locazione anno 2017 serie 3T n. 5744, stipulato in data 11/10/2017 e registrato in data 11/10/2017, concluso in data 10/10/2018, per il quale non vi è evidenza di rinnovi e/o proroghe.	
	Dalle informazioni assunte, risiede nell'immobile sottoposto ad esecuzione l'ex coniuge dell'esecutata in virtù della Sentenza del Tribunale di Ravenna n. 746/2014 (vedasi allegato 8): nel sopralluogo del 26/09/2025, l'immobile era occupato dall'ex coniuge suddetto e da altre due persone.	
	Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (tratti dalla risposta al quesito n. 8):	
	o TRASCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 16528 Registro Generale 28014: "..... PATTI E CONDIZIONI. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e	

	<i>possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o</i>	
	<i>molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri</i>	
	<i>oneri, La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i</i>	
	<i>diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o</i>	
	<i>passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle</i>	
	<i>espressamente convenute con il presente atto”;</i>	
	o TRASCRIZIONE DEL 05/12/1998 - REGISTRO PARTICOLARE 11120	
	REGISTRO GENERALE 16738: "L'area su cui insiste il fabbricato e	
	<i>censita al NCT del Comune di Ravenna sez. S. Alberto al foglio 36</i>	
	<i>mappale 413 di mq. 413 ente urbano. Rimangono in comune fra i</i>	
	<i>condividenti il mappale 826 sub. 1 che risulta bcnc ai sub. 2-3-4</i>	
	<i>(area coperta e scoperta), nonché le altre parti comuni del fabbricato</i>	
	<i>tali per legge o destinate all'uso comune.”.</i>	
	Eventuali servitù sopradescritte si possono ritenere elementi ormai	
	intrinseci ai beni e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso	
	trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla	
	stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.	
	Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né	
	vincoli trascritti di carattere storico – artistico ed ex T.U. Beni Culturali.	
	In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti, i beni in oggetto	
	ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico e nel Piano territoriale	
	Parco del Delta del Po; in riferimento alla Tavola dei Vincoli i beni in	
	oggetto ricadono in "aree potenzialmente interessate da alluvioni poco	
	frequenti (P2)" normate dall'art. 28 del PSAI Reno; in "Parchi regionali"	
	normati dall'art. 7.4 del RUE 10.3.1; in "Fascia di pertinenza fluviale PFV"	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	normata dall'art. 18 del RUE 10.4, salvi altri e fermo restando ogni	
	ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale	
	aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello	
	Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna.	
	In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene	
	pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da	
	tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul	
	bene pignorato è di proprietà.	
	In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene	
	pignorato sia gravato da uso civico, sulla scorta della provenienza	
	acquisita e vista anche la Tavola dei Vincoli RUE 10.1, sono esclusi usi	
	civici.	
	Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura	
	condominiale se non quelli derivanti dall'atto di divisione del Notaio Visco	
	del 26 novembre 1998 repertorio n. 14745/1379, trascritto a Ravenna in	
	data 5 dicembre 1998 all'art. 11120. <i>"L'area su cui insiste il fabbricato e</i>	
	<i>censita al NCT del Comune di Ravenna sez. S. Alberto al foglio 36</i>	
	<i>mappale 413 di mq. 413 ente urbano. Rimangono in comune fra i</i>	
	<i>condividenti il mappale 826 sub. 1 che risulta bcnc ai sub. 2-3-4 (area</i>	
	<i>coperta e scoperta), nonche le altre parti comuni del fabbricato tali per</i>	
	<i>legge o destinate all'uso comune."</i>	
	Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto	
	Ill.mo Tribunale, alla data del 30/09/2025 nei confronti dell'esecutata	
	non risulta pendente alcun procedimento relativo ai beni pignorati.	
	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

		
	Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite	
	identificativi catastali, alla data del 09/10/2025, fermo restando che il	
	portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna	
	dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del	
	soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e	
	contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure	
	espropriative per pubblica utilità relative ai beni pignorati.	
	La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di	
	Ravenna e del Comune di Ravenna, senza produrre risultati.	
	<i>13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica</i>	
	<i>che idoneamente li raffiguri;</i>	
	Come già anticipato in risposta al quesito n. 6), sono state acquisite le	
	planimetrie catastali delle unità immobiliari (in allegato 5).	
	L'edificio è stato anche raffigurato nell'elaborato grafico del rilievo	
	dello stato di fatto (in allegato 4) e nella documentazione fotografica (in	
	allegato 9).	
	<i>14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con</i>	
	<i>indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di</i>	
	<i>stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli</i>	
	<i>stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di</i>	
	<i>vendita immobiliare.</i>	
	Si deposita, contestualmente all'elaborato peritale, il "PROSPETTO	
	RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE" (ALLEGATO "A")	
	dove i beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

considerazione, specificando:

- FORMAZIONE DEL LOTTO;
- DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- CONFINI;
- PROPRIETA';
- PERTINENZA;
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';
- ONERI CONDOMINIALI;
- PROVENIENZA DEL BENE;
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI;
- REGIME FISCALE;
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI;
- INDAGINE AMMINISTRATIVA;
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;
- PREZZO DI STIMA.

Non trattandosi di immobile pignorato in quota, è stato predisposto un unico allegato "A", anche in forma anonima.

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

Si allega copia della presente relazione peritale anche in forma anonima.

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.

Si allegano la check-list dei principali controlli effettuati di concerto con il

nominato Custode sulla documentazione di cui all'articolo 567 II

co.c.p.c., con la precisazione dello stato civile dell'esecutata come

richiesto nei controlli preliminari, e il foglio riassuntivo di tutti gli

identificativi catastali dei beni periziati, entrambi in formato word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o

intervvenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza

fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 26/11/2025, ore 11:20 , a mezzo

posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a

mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche

regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

informatici e teletrasmessi.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è

stata inviata ai creditori procedenti e/o intervenuti a mezzo PEC, al

debitore a mezzo Raccomandata AR nel rispetto del termine indicato.

Nel rispetto del termine già indicato, sarà altresì depositata la ricevuta

attestante l'avvenuto invio di copia della perizia completa degli allegati ai
suddetti soggetti.

* * *

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

✓ Allegato 1 - mappa e visure catastali;

✓ Allegato 2 - stato civile;

✓ Allegato 3 - storia urbanistica;

✓ Allegato 4 - rilievi dello stato di fatto;

✓ Allegato 5 - planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle

Entrate - Uff. Prov.le di Ravenna - Territorio;

✓ Allegato 6 - titoli di provenienza;

✓ Allegato 7 - rapporto di valutazione MCA;

✓ Allegato 8 - Sentenza Tribunale di Ravenna n. 746/2014;

✓ Allegato 9 - documentazione fotografica.

Lavezzola 18/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *