

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

XXXXXXXXXXXXXXXX

Ore: 11,20

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

* * *

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

LOTTO UNICO

* * *

Proprietà per la quota 1/1 di porzione d'immobile residenziale in

Ravenna (RA), località Sant'Alberto, via B. Nigrisoli n° 112.

* * *

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO

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.

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.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	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 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	
	Publicazione 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.	
	CONFINI	
	Confina con la via Nigrisoli, sub 5 ragioni xxxxxxxxxxxx, mapp. 593 ragioni	
	xxxxxxxxxx, mapp. 785 ragioni xxxxxxxxxxxx, salvi altri.	
	Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si	
	presumono individuati dalle recinzioni, salvi altri.	
	PROPRIETA'	
	xxxxxxxxxx.	
	PERTINENZA	
	Intera proprietà.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a	
	carico dell'acquirente:	
	o TRASCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 16528 Registro	
	Generale 28014: "..... <i>PATTI E CONDIZIONI. L'immobile viene</i>	
	<i>trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come</i>	
	<i>competete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e</i>	
	<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>	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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”;

○ TRASCRIZIONE DEL 05/12/1998 - REGISTRO PARTICOLARE 11120

REGISTRO GENERALE 16738: "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), nonché le altre parti comuni del fabbricato

tali per legge o destinate all'uso comune.”.

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

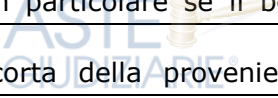
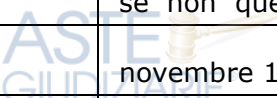
oggetto ricadono in “aree potenzialmente interessate da alluvioni poco

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”

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.	
	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.	
	ONERI CONDOMINIALI	
	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 censita</i>	
	<i>al NCT del Comune di Ravenna sez. S. Alberto al foglio 36 mappale 413</i>	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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), nonché le altre parti comuni del fabbricato tali per legge o destinate all'uso comune.".

PROVENIENZA DEL BENE

- a xxxxxxxxxxxx, 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 xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà pari a 1/2, pervenuto per 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. "L'area su cui insiste il fabbricato è 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.”;

- a xxxxxxxxxx (deceduto 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.

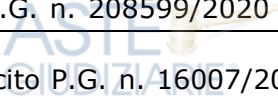
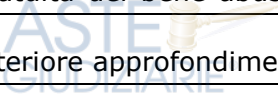
ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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:

- *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;*
- *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.	
	REGIME FISCALE	
	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 possessa 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.	
	PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	
	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.	
	INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi, richiesti al SUE del Comune di	
	Ravenna, è emersa la seguente storia urbanistica:	
	o 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;	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	 	
	o segue Permesso per ampliamento n. 194 P.G. n. 1763 del	
	08/02/1957;	
	o segue Permesso per restauro e miglioria a fabbricato n. 2429 P.G. n.	
	44841/68 del 22/01/1969;	
	o segue Concessione per ampliamento n. 347/84 P.G. n. 46677 del	
	09/12/1983;	
	o 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; dalle verifiche condotte in sito, sono emerse di fatto le	
	difformità/illeciti descritte nella suddetta Ordinanza di demolizione	
	d'ufficio. 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 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	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	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.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	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: nel sopralluogo del 26/09/2025,	
	l'immobile era occupato dall'ex coniuge suddetto e da altre due persone.	
	PREZZO DI STIMA	
	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:	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	 $\text{mq } 153,00 \times 100\% = \text{mq. } 153,00$	
	o cantine:	
	$\text{mq } 18,00 \times 30\% = \text{mq. } 5,40$	
	o area scoperta:	
	$\text{mq } 120 \times 5\% = \text{mq. } 6,00$	
	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;	
	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	
	$164,40 \times \text{€}/\text{mq } 687,35 = \text{€ } 113.000$ arrotondati.	
	Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le	
	somme preventivate per:	
	o Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 42.000,00	
	o Stato d'uso e manutenzione	
	(indicativamente - 2%) = € 2.260,00	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



o Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

o Spese condominiali insolute: € 0,00

sommano in totale € 44.260,00

pertanto € 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 **risultanti al bene**

nella sua interezza ed arrotondati ad € 58.500,00.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Lavezzola 18/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *