

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. PAOLO GILOTTA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. /2025

Nella procedura esecutiva n° /2025 R.G.E.
Promossa da:

Contro

RELAZONE DI STIMA ARCH. LICIA ROSSIGNOLI

Ravenna 05/01/2026

* * *



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 30/10/2025

nominava lo scrivente Arch Licia Rossignoli con studio in Ravenna Viale

L. B. Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 31/10/2025 accettava

l'incarico di rispondere al seguente quesito:

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, indentificando 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 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	
	specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua	
	ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della	
	possibilità 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 indentificare catastalmente l'immobile, previo accertamento	
	dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di	
	pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni 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 di 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 estremamente 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

non opponibili all'acquirente;

ASTE GIUDIZIARIE®

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di



Firmato Da: ROSSIGNOLI LILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f350b0ac71dd72e4d69b41a0214942a



parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo si 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

proprietari) 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) 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;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed

ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti

accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti

con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia e con agenzia del

Territorio di Ravenna espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETA'
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- CONFORMITA' CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- REGIME PATRIMONIALE DEL BENE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIALI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- DESTINAZIONE URBANISTICA

	 ° SITUAZIONE OCUPAZIONALE	
	° FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
	° DESCRIZIONE DEL BENE	
	° CONSISTENZA COMMERCIALE	
	° STIMA DEL BENE	
	- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre	
	parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del	
	metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una	
	preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia	
	il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili	
	simili a quelli presi in esame tenendo presente la localizzazione, la	
	situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni, e	
	la loro potenzialità edificatoria	
	L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un unico	
	lotto	
	* * *	
	DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.	
	Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., si segnala il deposito della	
	relazione notarile ventennale a cura del Dottor	
	iscritto nel Distretto Notarile di avente sede in Maddaloni	
	(CE) alla via	
	* * *	
	DATI DI PIGNORAMENTO	
	Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Ravenna del e trascritto presso gli

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ravenna in dataal

numero generale e al numero particolare a favore
di

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della proprietà del bene,

L'immobile non risulta comodamente divisibile, pertanto si procede
alla stima dell'intero bene..

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Non è opportuna né giustificata la vendita in più lotti, pertanto la
u.i. sarà venduta in un unico lotto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Fabbricato ad uso civile abitazione sito nel comune di Cervia, località
Milano Marittima, posto in zona centrale con presenza predominante di
edifici residenziali, composto da un piano interrato, primo, mansardato,
oltre a corte pertinenziale comprensiva di un garage posto nel
seminterrato dell'edificio condominiale confinante. L'area scoperta
presenta una zona di ingresso pedonale pavimentata, e un giardino
recintato e piantumato con siepi.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Comune di **CERVIA (C553) (RA)**

Foglio 17 Particella 936 Subalterno 11

Rendita: **Euro 764,36**

Categoria **A/2a)**, Classe **5**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIALE GIUSEPPE VERDI n. 30 Piano S1 -
T - 1

Dati di superficie: Totale: **109 m2** Totale escluse aree scoperte
99 m2

Foglio 17 Particella 936 Subalterno 10

Rendita: **Euro 79,53**

Categoria **C6** Classe **4**, Consistenza **11,00 mq**,
Superficie catastale **15,00 mq**

Indirizzo: VIALE GIUSEPPE VERDI n. 30 Piano S1

Intestati catastali
1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1

* * *

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina con i mappali 1196, 1193, 124,
122 e viale Verdi come meglio identificato nell'estratto di mappa
allegato.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

Diritto di: Proprieta' per 1/1

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si rilevano discrepanze tra l'attuale identificazione catastale del bene in oggetto e l'atto di pignoramento.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Comune di Cervia, Provincia di Ravenna, si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi, o comunque tali da rendere necessaria modifica della rendita dominicale e della rendita agraria

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Si dichiara che il fabbricato è libero da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni di qualsiasi natura e specie, nonché di iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione di quelli elencati al capitolo "Atti pregiudizievoli". Si precisa che non ci sono spese condominiali, in quanto in accordo con i condomini, l'attuale proprietaria paga le spese riguardanti la Sua proprietà in proprio.

* * *





REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore: nata a, residente a,
località, via da certificato anagrafico risulta
sposata, anche se è legalmente separata

PROVENIENZA DEL BENE

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le
seguenti provenienze e formalità:

- Al ventennio, l'unità immobiliare in oggetto,

A per i diritti pari a **1/1** di **piena**

proprietà gli immobili NCEU **Foglio 17 Particella 936**

Subalterno 11, NCEU **Foglio 17 Particella 936**

Subalterno 10 sono pervenuti per atto giudiziario di decreto

di trasferimento immobili del **Tribunale Ravenna** del

..... repertorio n. e trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in

data al numero di registro generale..... e

numero di registro particolare da

.....nato in in data C.F.

..... per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli

immobili siti nel comune di **Cervia (RA)**

A nato in in data C.F.

..... l'immobile di cui alla procedura è

pervenuto per atto di compravendita e trascritto presso



l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in

data al numero di registro generale

..... e numero di registro particolare da

potere di con sede in

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE

ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA GIUDIZIALE

ISCRIZIONE CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso L'Ufficio Edilizia Privata del Comune Di Cervia è stato possibile reperire la pratica edilizie :

- CONCESSIONE DEL COSTRUZIONE
DI FABBRICATO RESIDENZIALE

- VARIANTE PROTOCOLLO DEL .



- ABITABILITA' PROT. DEL



* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA



B3 RESIDENZIALE ESTENSIVA, SATURA O COMPLETAMENTO

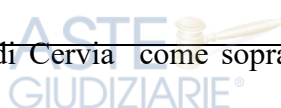


* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



Gli immobili identificati al Catasto del Comune di Cervia come sopra descritti sulla base del sopralluogo svolto il 25/11/2025 risultano occupati dalla proprietaria e dai suoi tre figli, due maggiorenni ed un minorenni.



* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

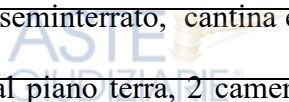
Dall'esame della documentazione e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri



* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è una abitazione composta da una cantina al piano seminterrato, cantina e garage al piano seminterrato, soggiorno e cucina al piano terra, 2 camere da letto, un ripostiglio e un bagno al piano primo, e un sottotetto.



* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE



La superficie del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Superficie



	Piano seminterrato mq 40,00	
	Piano terra mq 79,00	
	Piano primo mq 40,00	
	Piano mansardato con h> m 1,50 mq 22,00	
	A cui si deve sommare, oltre alle quote millesimali della parte comune di	
	rampa carrabile, la superficie del garage, la consistenza della corte e dei	
	terrazzi per un	
	Totale ca mq 208,00	
	Si precisa comunque che è stato realizzato un ampliamento non	
	autorizzato e non sanabile, per cui la reale superficie commerciale	
	risulta essere	
	Piano seminterrato mq 40,00 x 25% = mq 10,00	
	Piano terra mq 40,00 x 100% = mq 40,00	
	Piano primo mq 40,00 x 100% = mq 40,00	
	Piano mansardato con h> m 1,50 mq 22,00 x 80% = mq 17,60	
	Balcone mq 25,00 x 10% = mq 2,50	
	giardino ca mq 60,00 x 5% = mq 3,00	
	garage mq 15,00 x 50% = mq 7,50	
	Totale superficie commerciale abitazione 80,00 mq	
	Totale superficie commerciale "pertinenze" = ca mq 40,60	
	* * *	
	STIMA DEL BENE	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del	
	bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	
	estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di

poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura

considerando i valori per mq. di superficie edificabile, tenendo come

referimento l'andamento del mercato immobiliare, nonché la potenzialità

edificatoria dei lotti in questione.

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la

potenzialità edificatoria si assume il valore unitario medio di €/mq

4.300,00 per l'abitazione e €/mq 2.650,00 per i servizi

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568

c.p.c. si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

DEPREZZAMENTI

Occorre precisare che il fabbricato si trova in un buonissimo stato di

manutenzione, ma con ampliamenti effettuati senza permesso, di

conseguenza abusivi e, AD OGGI, non sanabili: si ritiene quindi di

dover considerare il costo della demolizione degli abusi, (consistente

nell'ampliamento del fabbricato sia al piano terra che al primo), il

ripristino dell'esistente con anche fornitura e posa dei nuovi infissi.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a:

€/mq 4.300,00 per l'abitazione ed €/mq 2650,00 per i servizi Il più

probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra

descritto viene pertanto determinato come segue:

	Mq 80,00 x €/mq 4.300,00 = € 344.0000,00	
	Mq 40,60 x €/mq 2.650,00= € 107.590,00	
	Totale € 451.590,00	
	Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non	
	eliminabili (0,00%) € 0,00	
	restano € . 451.590,00	
	Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita	
	del bene – vincoli urbanistici 15% € 67.738,50	
	restano € 383.851,50	
	Detrazioni per stato immobile (0%) € . 0,00	
	Detrazione per l'esistenza di abusi da demolire	
	e ripristino esistente (-40%) - € 153.540,60	
	Restano € . 230.310,90	
	Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € . 230.000,00	
	(Euro duecentotrentamila /00)	
	<i>* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori .)</i>	
	* * * * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	
	Ravenna, 05/01/2026	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visure catastali

C. Planimetria catastale

D. Estratto di mappa

E. Atto di acquisto

F. Ispezione ipotecaria

G. Certificato anagrafico

H. Precedenti edilizi

