

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

LOTTO UNICO

* * *

identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

Con atto di **pignoramento** immobiliare trascritto a Ravenna in data 29/03/2022 agli artt. 6501/4505, sono stati pignorati i seguenti immobili:

“unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (Ra) al Foglio XXXXXX, Particella XXXX, sub XXX, via XXXXXXXX, Piani T-1, Cat. A/4, Classe 2, di vani 9,5 r.c.e. 613,29, attualmente nella proprietà per 1/1 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX ;
unità immobiliare distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia (Ra), e costituita da corte distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia Cat. CO al Foglio XXXXXXXX particella XXXXXXXX di are 5 e centiare 30 nella piena proprietà per 1/1 del



Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX;

L'immobile è attualmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati censuari:

Comune di Cervia al Catasto **Fabbricati** :

Foglio XXXXX mappale XXXXXX sub 1 Via XXXXX Piano T-1 Cat.

A/4 cl. 2 vani 9,5 Sup. cat. Mq. 205 Rc € 613,29

Al **Catasto Terreni** il bene è censito al Fg. XXXXXX

mapp.XXXXXXXX Ente urbano Ha 00.05.30;

Le unità sono catastalmente intestate a XXXXXXXX

XXXXXXX n. a Cervia il XXXX XXXX XXXXXX CF

XXXXXXXXXXXXX.

Le identificazioni catastali rilevate nell'atto di pignoramento e nella

nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare,

corrispondono con gli attuali dati di identificazione catastale dei

beni che individuano la consistenza dell'immobile.

L'immobile confina con la Via XXXXXXXX e completamente con altro

bene della stessa proprietà eseguita, ma non sottoposto a

pignoramento.

L'immobile è collocato nella campagna a nord dell'abitato di

Pisignano nella via XXXXXXXX quasi in angolo con la Via XXXXXXXX

che collega alla strada provinciale N° XXXXXX che attraversa le

saline di Cervia. La corte di pertinenza del fabbricato non è

identificabile sul posto, ma è ricostruibile anche con riferimento allo

schema predisposto ed allegato alla presente relazione.



Il fabbricato è costituito da in ingresso un tinello, una cucina, un soggiorno una sala da pranzo e due locali servizio al piano terra; dalla scala centrale si accede ad un piano ammezzato dove sono collocate due camere da letto; proseguendo per la scala centrale si accede ad altre due camere da letto.

La struttura è in muratura, i solai in laterizio e la copertura in legno; sono purtroppo le uniche caratteristiche descrivibili del bene che versa in uno stato di totale collabenza e abbandono come è possibile desumere anche dalla documentazione fotografica.

Strutturalmente non ci sono parti che possano essere efficacemente recuperate per cui l'unico intervento attuabile su tale struttura, è una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con rispetto della volumetria del dimensionamento e della unica unità immobiliare perché la collocazione in zona agricola non da la possibilità di sviluppare altro rispetto al recupero dell'esistente.

La superficie commerciale dei beni è di mq 218,60.

3 *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

L'immobile è catastalmente intestato a **XXXXXXXX XXXXXXXX**
n. a XXXX il XXXX/XXXX/XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .



L'intestazione catastale corrisponde con la reale proprietà

dei beni e con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Fin dal 01/11/1971 l'immobile era di proprietà di XXXXXX
XXXXXXXXX n. a Cervia il XXX/XX/XXXXXXXX .

Successivamente per successione in morte di XXXXX XXXXX
del 17/05/1991 registrata a XXXX il XXX/XXX/XXX Vol. XXX n. XXX,
sono divenuti proprietari: XXXXX XXXXXX n. in XXXXXX il
XX/XX/XXXXX, XXXXXX XXXXXX n. in XXXX il XXX/XXX/XXXXX,
XXXXXXXX XXXXX n. in XXXX il XX/XX/XXXX ciascuno per la quota di
1/3.

Con atto di Donazione del Notaio Fortuna Rep. XXXX/XXX
Registrato a XXXX il XXX/XXX/XXXX N° XXX e trascritto a Ravenna
il XX/XX/XXXXX Art. XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXX donano la
loro quota di 1/3c a XXXX XXXXX che ne diviene piena proprietaria.

Infine con atto del Notaio Fortuna Rep. XX/XXX del
XX/XX/XXXX, XXXXX XXXX vende il bene a XXXX XXXXX nato a
XXXX il XX/XXX/XXXXXXXXX attuale proprietario esecutato.

4 *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché
altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e
precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e
riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se
incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia
allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2,
ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali
iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato.*



In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Alla data del 03/03/2023, dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, non sono stati rilevati ulteriori gravami oltre a quelli indicati nella relazione notarile.

5 *Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto*

Sono allegati alla presente relazione, l'estratto di mappa, e la planimetria catastale che individuano esattamente la consistenza ed ubicazione del bene oggetto di stima.

6 *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità.*

Non si dovrà sopperire a omissioni fiscalmente rilevanti; la provenienza del bene non è di carattere successorio.

7 *referisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con*



particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle

Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza

del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne

acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Attualmente il possesso dell'immobile è in capo alla ditta proprietaria

esecutata; ovviamente allo stato attuale non ci può essere nessun

utilizzo a nessun titolo stante la situazione in versa l'immobile.

8 provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di

carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché

vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed

oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico

(es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale,

ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle verifiche effettuate non sono state rilevate formalità, vincoli o

gravami insistenti sulle unità oggetto della relazione peritale.

9 provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE del XX/XX/XXXX numero XXXXX iscrizione di

annotazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di



XXXXXXXXXXXX e grava sugli immobili di pertinenza della

Esecuzione.

ISCRIZIONE del XX/XX/XXXXX numero XXXX annotazione di
ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di XXXXXXXXXXXX con
sede in XXXX e grava sugli immobili di pertinenza di questo lotto.

ISCRIZIONE del XX/XX/XXXXX numero XXXX iscrizione di conc.
amministrativa/riscossione a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. con sede a
Roma e grava su tutti gli immobili di pertinenza della esecuzione.

TRASCRIZIONE del XX/XX/XXXXX numero XXXXX del
pignoramento a favore XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX

*10 verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e
manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già
deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali
spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e
l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.*

Allo stato attuale il lotto è ancora in proprietà alla ditta esecutata e,
non ci sono spese di gestione del lotto.

*11 verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile
pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di
destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge.*

L'immobile è collocato in zona di **ambito rurale ad alta vocazione
agricola.**

*12 provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica
aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il
professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà*



l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge.

Non trattandosi di terreno agricolo o terreno pertinenziale superiore ai 5000 mq. il CDU non è allegato.

13 *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.*

L'immobile è collocato in zona di **ambito rurale ad alta vocazione agricola**. In detta zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione (anche con intervento di demolizione e ricostruzione nell'ambito degli stessi volumi e senza aumento di unità immobiliari). L'immobile originario è già presente nella stesura della mappa catastale di impianto (quindi come periodo 1920 – 1930) anche se con una conformazione diversa. La attuale conformazione è già presente nelle fotografie aeree di cui al volo IGM GAI del 1954 quindi verosimilmente ricostruita dopo i danni della seconda guerra mondiale. Presso l'archivio comunale non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia anche se, guardando l'edificio, non si rilevano interventi o modifiche che abbiano necessitato di intervento edilizio successivo. La prima planimetria di impianto rilevata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, è quella redatta



nel 1995 quando è stato fatto l'accatastamento dei fabbricati rurali (o ex rurali) presso il Catasto Fabbricati. La situazione planimetrica rilevata, rappresenta la precisa situazione rilevata durante il sopralluogo .

14 in caso di opere abusive, proceda l'esperto *al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; 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, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Durante l'esecuzione del sopralluogo, seppure non si è potuto rilevare completamente il fabbricato, per questioni di sicurezza, ho comunque potuto constatare che la situazione planimetrica esistente corrisponde esattamente con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Ritengo quindi che non ci siano oneri da sostenere per quanto riguarda la regolarizzazione del bene.

15 *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto*



del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da

alcuno dei suddetti titoli.

Dalle verifiche effettuate i beni pignorati non **risultano** gravati da censo, livello o uso civico.

16 Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatamento.

L'unità immobiliare che compone il lotto oggetto di stima è regolarmente iscritte presso il Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna.

17 segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso.

Le unità immobiliari risultano regolarmente iscritte e destinate all'uso a cui sono destinate ossia: abitazione.

18 proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).



La stima della particolare tipologia della abitazione oggetto della relazione, non può passare attraverso una indagine di mercato ordinaria eseguita su comparabili o utilizzando altri parametri come ad esempio i valori OMI recuperabili presso l'Agenzia dell'Entrate, in quanto il cespite non è in condizioni, di stabilità o igienico sanitarie, validamente paragonabili anche con utilizzo di qualsiasi altro elemento di riferimento. L'indagine svolta è stata mirata a recepire interessi economici di mercato legati al recupero di immobili ad uso abitativo che tenessero conto del fatto che, essendo in zona ad alta vocazione agricola, non sono percorribili ipotesi di sviluppo edilizio e quindi, l'interesse economico, deve essere legato al recupero della unità immobiliare esistente. La zona è oggetto di particolare interesse e le ristrutturazioni degli edifici circostanti dimostra come ci sia una richiesta di immobili da recuperare sul genere di quello oggetto di stima. Per questo motivo posso determinare il valore del bene oggetto di stima nel seguente modo a corpo.

Determino quale valore dei 218,60 mq. di abitazione lordi nel lotto di mq. 530 complessivi in € 100.000,00.

Trattandosi poi di beni sottoposti 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 € 100.000,00 - 15% = € **85.000,00.**

19 *nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in*



natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate.

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà.

20 *0evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...).*

XXXXX località XXXXXX Via XXXXX N° XXXX. Abitazione diroccata costituita da ingresso, tinello, cucina, soggiorno, pranzo e servizi al piano terra; al primo piano, 4 camere da letto. La superficie commerciale complessiva è di mq 218,60

21 *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i*



necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.

L'esecuzione riguarda una abitazione diroccata di mq. 218,60 lordi con annessa corte di pertinenza di mq. 530 vendibili in unico lotto.

22 *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*

Le unità sono catastalmente intestate a XXXXX XXXXXXXX n. a XXXXX il XX XX XXXX **CF XXXXXXXXXX**

23. *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Il Sig. XXXXX XXXXXXXX risulta coniugato con XXXX XXXX come risulta da certificato allegato. .

24 *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

L'esecutato risiede attualmente a XXXXX in via XXXXXXX N° XXXX così come verificato dalle notifiche degli atti giudiziaria e dal documento di identità che si allega alla presente

25 *segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione*



ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia).

Non sono state rilevate pendenze di cause relative a domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento.

26 *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

Per l'espletamento dell'incarico, non necessita la richiesta di proroga dei termini di deposito.

27 *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, anche in forma anonima, è stata depositata per via telematica nel rispetto del termine indicato.

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

28 *provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo*



posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Copia della presente relazione peritale, completa di tutti gli allegati, è stata consegnata ai debitori a mezzo posta prioritaria nel rispetto del termine indicato. Non esiste una certificazione energetica mentre non è presente un CDU per tipologia del bene.

* * *

Lavezzola 03/03/2023

Il CTU

Geom. Luca Ricci Maccarini

