

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 155/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

ISEO SPV SRL (C.F. 05045600268)
(avv. Lorenzo Camussi)

CONTRO

.....

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO

Geom. Babini Claudio

via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna

Cell. 3355861200

mail cbabini@racine.ra.it – PEC claudio.babini@geopec.it

Ravenna, 10/07/2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR MASSIMO VICINI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 155/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

PROCEDENTE : **ISEO SPV SRL** (C.F. 05045600268)

(AVV. LORENZO CAMUSSI)

CONTRO

ESECUTATO :

LOTTO UNICO

Con provvedimento del 03/03/2025 il giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. Massimo Vicini Labanca nominava il sottoscritto geom. Babini Claudio iscritto al Collegio dei geom. di Ravenna al n° 1022 , CTU del procedimento di cui all'oggetto .

Lo scrivente CTU provvedeva alla accettazione dell'incarico prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

➤ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

➤ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

➤ *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

➤ *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

➤ *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1)** alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi

*specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per*

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8)** *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9)** *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10)** *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11)** *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni*

pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

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.

DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per la CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI redatta in data 02/01/2025, dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato e riferita al 20/12/2024.

Si precisa pertanto che:

➤ **IN PRIMO LUOGO:**

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto derivanti o originari trascritti in data antecedente di almeno ventanni la trascrizione del pignoramento (*avvenuta il 20/12/2024* a Ravenna ai nn. 24889 Gen. 18361 Part.) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (*sulla scorta dei pubblici registri immobiliari*) per il periodo considerato, ovvero i seguenti soggetti:

➔

Decreto di trasferimento immobili del 16/02/1999 n. di Repertorio GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE DI RAVENNA trascritto il

IN SECONDO LUOGO:

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico

IN TERZO LUOGO:

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente ha proceduto all'acquisizione a carico dell'esecutato del Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia con rapporti di parentela presso l' Uff. Anagrafe del Comune di Cervia ed Estratto per Riassunto stato civile e matrimonio presso il Comune di Cesena.

CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO DI FAMIGLIA - Comune di Cervia – in data 26/3/2025, da cui risulta quanto segue:

Cognome Nome Risulta nato il in CERVIA (RA) parte 1 serie A- anno - Comune di CERVIA (RA)

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

nato il

Atto N.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

.....

.....
Cognome
Nome
nata il
Atto N. 142 parte 1 serie A- anno 1955 - Comune di
(.....)

Risulta iscritto all'indirizzo:

.....

ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Con pec ricevuta in data 03/04/2025 da parte dell'uff. stato civile del Comune di Cesena, veniva inviato l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio con la seguente scelta di regime patrimoniale:

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di al N.P. 2 S. A anno 1975 risulta che

il giorno del mese di Novembre dell'anno alle ore 11:30

hanno contratto matrimonio in

.....

Nato il

Atto N.P. 1 S. A anno CERVIA

e

.....

Nata il

Atto N.P. 1 S. A anno

ANNOTAZIONI

Con atto in data del Notaio Dott. del Distretto Notarile di Ravenna gli sposi

.....

..... hanno scelto il regime patrimoniale della **separazione dei beni** a norma degli artt. n. 210 e n. 162 del C.C. Cesena,28.12.1991 L'Ufficiale di Stato Civile F.to Faraoni Maria

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- ✓ CONFINI (Quesito n. 1)
- ✓ EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

.....

- ✓ EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- ✓ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ✓ ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- ✓ REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- ✓ DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- ✓ PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- ✓ EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- ✓ PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- ✓ NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- ✓ DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- ✓ STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- ✓ DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- ✓ CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- ✓ EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- ✓ FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- ✓ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- ✓ SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ✓ ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- ✓ PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- ✓ SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

.....

- ✓ REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- ✓ DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, dopo aver effettuato in loco il giorno **3/04/2025** i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Ravenna, con l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, e con l'amministratore condominiale protempore, espone quanto segue.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del **10/03/2025** i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati al Catasto Fabbricati:

1) APPARTAMENTO

Dati identificativi: Comune di RAVENNA sez. Urb. RA

Foglio 113 Particella 55 Subalterno 41

Classamento:

Rendita: **Euro 477,72**

Categoria **A/2** - Classe **2** - Consistenza **5 vani**

Indirizzo: viale Ludovico Ariosto 14 Piano T

Dati di superficie: Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte b): 97 mq

L'immobile di cui sopra risulta dalle visure intestato a:

1.

(.....)

nato a

La planimetria catastale è stata reperita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/03/2025 ed allegata alla presente Relazione Peritale.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetri catastali, non si rilevano particolari incongruenze tali da rendere necessario un aggiornamento.

CONFINI

QUESITO N. 1

L'unità Abitativa confina con le seguenti ragioni :

- sub. 40 – ragioni - ;
- sub. 42 – ragioni ;
- parti comuni (corridoio e scala condominiale) ;

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Si tratta di un appartamento posto al TERZO PIANO Interno 20 di un fabbricato condominiale denominato "ADRIANO". (CF 92017270395).

Il complesso condominiale si sviluppa su 5 piani e si compone di 2 SCALE, civico 14 e 20 con negozi al PT e unità abitative ai piani, il tutto accessibile da Viale Ludovico Ariosto.

Al piano terra sono presenti 10 Unità a destinazione commerciale (negozi).

Al civico 14 sono presenti n° 36 abitazioni, ed è gestito da una AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.

L'appartamento si compone di un ingresso, soggiorno / cucina dal quale si accede ad un balcone.

Dal disimpegno si accede a 3 camere da letto ed un bagno.

L'appartamento misura complessivamente **mq 83,46** calpestabili (al netto divisorii muri) oltre a mq 7,38 del balcone (da computare al 35%) , mq 3,04 divisorii interni, per complessivi **mq 89,08** commerciali .

STATO DI CONSERVAZIONE DEL CONDOMINIO

Il complesso condominiale nel quale è posto l'appartamento, si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione con finiture originali all'epoca di costruzione del condominio.

Le finiture riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- *Pavimento in piastrelle di gres su tutto il piano con varie colorazioni e formato;*
- *Rivestimento bagno in piastrelle di ceramica;*
- *Il bagno è dotato di sanitari in ceramica blu e vasca da bagno, tutti gli elementi risalgono all'epoca di costruzione del condominio;*
- *Infissi in legno in cattivo stato di conservazione con doppio vetro e tapparella in pvc;*
- *Porte interne in legno con anta tamburata bianca;*
- *Portoncino di ingresso del tipo "Caposcala"*
- *Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (modello sanuier Duval themaclassic F 25 E) e corpi scaldanti in alluminio;*
- *L'impianto elettrico è a distribuzione su condotte murate a frutti e placche, con piccolo quadretto interno;*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo avvenuto in data 03/04/2025.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso

abitativo ed essendo l'esecutata persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITO N. 3 - 4

Con pratica Numero protocollo istanza 106114 del 16/05/2025 - ACCESSO ATTI N. 4350/2025 e seconda richiesta protocollo istanza 137325 del 25/06/2025 ACCESSO ATTI N. 5618/2025 si è proceduto alla richiesta di accesso agli atti amministrativi ed in particolare delle pratiche edilizie **relative all'intero complesso edilizio** recuperando i seguenti documenti:

- Istanza protocollo n° 11712 del 27/03/1965 ;
- Permesso n° 1081 del 05/07/1967- P.G. n° 45149/1966;
(*modifica al piano terra ed al tetto del fabbricato*);
- Permesso n° 1652 del 31/08/1968- P.G. n° 30409/1968;
(*variante alla costruzione fabbricato per appartamenti*);
- Permesso n° 3374 del 21/10/1969- P.G. n° 31439/1969;
(*modifica a vani di servizio fabbricato*);
- Permesso n° 1435 del 10/09/1970- P.G. n° 13809/1970;
(*variante ai divisori interni ai negozi*);
- Permesso n° 1435 del 10/09/1970- P.G. n° 13809/1970;
(*varianti interne negozi*);
- Pratica P.G. 33788/1974 non reperita – vedi lettera negativa P.G. 137325/2025;

ABITABILITÀ :

In data 22/01/1969 con pratica Prot. n° 28504/1968 è stata rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato .

CONCESSIONE IN SANATORIA (Condonò Edilizio)

Ai sensi del capo IV della Legge Nazionale 28 febbraio 1985 n 47 e della Legge regionale 6 Maggio 1985 n. 20

- **Istanza n° 15516 del 30/09/1986 Pratica PG 68658 del 31/12/1986** – definita per silenzio assenso in data 04/12/1991.

La pratica di condono sopra citata “sana” nell’intero fabbricato **le difformità condominiali** (parti comuni) riconducibili alla costruzione del fabbricato. In particolare si evidenziano le partiture esterne, ingressi , scale ecc... .

➤ **Istanza n° 15101 Pratica PG 69023 del 31/12/1986** – Concessione n° 8628/1991 ;
La pratica di Condono sopra citata “**SANA**” le difformità costruttive dell’appartamento con modifica dei divisori interni come attualmente esistenti.

Si rileva che la “vetrata” oggetto di condono realizzata nel balcone al fine di ricavarne una veranda , non è attualmente presente.

**DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA
QUESITO N. 5**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici, salvo quanto espresso nel paragrafo “Formalità, vincoli e oneri”.

In particolare, il RUE inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

RUE 2

- ➔ *Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU3 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre, Art.VIII.6.4 c3, tessuto saturo– Articolo Normativa: Art.VIII.6.5*
- ➔ *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2*
- ➔ *Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8*
- ➔ *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4 Articolo Normativa: Art.IV.1.13*
- ➔ *Data la natura del bene, **NON NECESSITA DEL C.D.U.** ;*

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto giudiziario di pignoramento immobiliare del 25/11/2024 n. di rep. 4025 – Tribunale di Ravenna , trascritto a Ravenna in data 20/12/2024 ai nn. 24889 del registro Gen. e 18361 del registro Particolare, è stato pignorato a favore di ISEO SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) C.F. 05045600268, quanto segue:

Unità negoziale n. 1

➔ *Immobile n. 1*

Comune H199 - RAVENNA (RA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - RA *Foglio 113* *Particella 55* ***Subalterno 41***

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5 vani

Indirizzo VIALE LUDOVICO ARIOSTO *N. civico* 14

Piano T

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale ISEO SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 05045600268

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome*Nome*

Nato il

Sesso M *Codice fiscale*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 83.606,63 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

16

Relazione di accertamento peritale

.....

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE**

QUESITO N. 6

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si rileva solo **l'errata** identificazione del "piano" indicato in visura catastale e di conseguenza nell'atto di pignoramento. Infatti, in visura catastale l'appartamento viene indicato al piano "T" mentre in realtà si trova al piano 3° mentre in planimetria catastale viene collocato al piano 4°.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, in atti dal 14/04/1988 prot. n 2210, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "*Identificazione catastale*".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto con le planimetrie catastali attualmente depositate, si rileva una piccola discordanza per la quale non necessita l'obbligo di un aggiornamento. (*Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 luglio 2010 Prot. n. 36607*)

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 10/03/2025 intestato a:

1.
(.....)
nato a

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 02/01/2025 dal Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, prodotta dal precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (Il bene è pervenuto per decreto di trasferimento immobili Tribunale di Ravenna del 16/02/1999 n. 162 di repertorio, procedura esecutiva immobiliare n. 218/92, trascritto il 11/03/1999 ai n. 3347 di gen . e 2322 di part.), la proprietà veniva individuata analogamente.

Oggetto del decreto di trasferimento :

il seguente bene immobile:

(Stralciato dal decreto di trasferimento)

“ appartamento di civile abitazione posto in Comune di Ravenna, località Lido Adriano, viale Ariosto n. 14, distinto al N.C.E.U. di detto Comune alla partita n. 1023855, foglio 113, mappa.55 sib 41, ZC 3, da verificare a seguito a variazione n. 2210/88 del 16/04/04/88 in atti dall'11/02/92, con le pertinenze, accessori, ragioni, servitù attive e passive risultanti.”

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N.8

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 02/01/2025, dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, prodotta dal precedente, veniva riportato che :

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 20/12/2025, si rilevano le seguenti formalità :

PROVENIENZA

A, la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 55 Sub. 41 è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del da potere di

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva, prodotta dal precedente, veniva riportato quanto segue:

Procedura esecutiva a carico di:

-

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 20/12/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità :

A, la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sezione urbana RA Foglio 113 Particella 55 Sub. 41 è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del Numero di repertorio GIUDICE DELL'ESECUZIONE RAVENNA trascritto il da potere di

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

ISCRIZIONE NN. 15770/3183 del 09/08/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 05/08/2011 Numero di repertorio 2346/1881 Notaio DELLO RUSSO ANDREA Sede CERVIA (RA)

A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. Sede JESI (AN) Codice Fiscale 00078240421 (Domicilio ipotecario eletto JESI, VIA DON BATTISTONI N. 4),

contro

capitale € 83.540,91 Totale € 167.000,00 Durata 12 anni

Grava su Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 **Particella 55 Sub. 41**

ISCRIZIONE NN. 16364/2575 del 08/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/10/2013 Numero di repertorio 1495/2013 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO SOC. COOP. Sede CESENATICO (FC) Codice fiscale 00163430408 (Domicilio ipotecario eletto CESENATICO, VIA ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI RAVENNA TERRITORIO DATA 13/09/2017 ORA 19:16:33 SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBIL),

contro

capitale E 281.273,77 Totale C 130.000,00

Grava su Cervia Foglio 17 Particella 989 Sub. 8 Particella 989 Sub. 21 Particella 989 Sub. 32, Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5 Particella 888 Sub. 6, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 144 Sub. 111 Particella 55 Sub. 43 Particella 55 Sub. 35 **Particella 55 Sub. 41**, Ravenna sezione Urbana S Foglio 100 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub. 4 Particella 393 Sub. 5 Particella 393 Sub. 6 Particella 393 Sub. 7 Particella 393 Sub. 10 Particella 393 Sub. 11 Particella 393 Sub. 12 Particella 393 Sub. 14 Particella 393 Sub. 15 Particella 393 Sub. 16 Particella 393 Sub. 18, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 486 Sub. 6

ISCRIZIONE NN. 251/45 del 09/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 18/11/2013 Numero di repertorio 851 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di AMATO ANTONIO Nato il 25/06/1947 a MINORI (SA) Codice fiscale MTANTN47H25F223P (Domicilio ipotecario eletto VIA CAVOUR 58 RAVENNA),

contro

capitale € 13.500,00 Totale € 20.000,00

Grava su Ravenna sezione Urbana RA Folio 113 Particella 144 Sub. 111 Particella 55 Sub. 43 Particella 55 Sub. 35 **Particella 55 Sub. 41**, Cervia Foglio 56 Particella 170 Sub. I Particella 170 Sub. 12 Particella 170 Sub. 16 Particella 170 Sub. 28, Cervia Foglio 62 Particella 507 Sub. 6 Particella 507 Sub. 10 Particella 507 Sub. 18 Particella 507 Sub. 26

ISCRIZIONE NN. 13296/2007 del 22/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/07/2014 Numero di repertorio 1266 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di MICHELONI MIRIO Nato il 03/07/1933 a RAVENNA Codice fiscale MCHMR133Lo3H199T (Domicilio ipotecario eletto RAVENNA PIAZZA KENNEDY 3 C/O AVV. CLAUDIA CALO!),

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

20

Relazione di accertamento peritale

.....

contro

capitale € 6.712,30 Totale € 15.000,00

Grava su Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5 Particella 888 Sub. 6. Ravenna sezione Urbana S Foglio 100 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub_ 4 Particella 393 Sub. 6 Particella 393 Sub. 7 Particella 393 Sub. 10 Particella 393 Sub. I I Particella 393 Sub. 14 Particella 393 Sub. 15 Particella 393 Sub. 16 Particella 393 Sub. 18, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 144 Sub. 111 Particella 55 Sub. 35 **Particella 55 Sub. 41** Particella 55 Sub. 43, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 486 Sub. 6

ISCRIZIONE NN. 14770/2283 del 21/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/09/2014 Numero di repertorio 1502 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE SOC.COOP.VA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDIONARIA Sede CESENA Codice fiscale 03762240400 (Domicilio ipotecario eletto V. A_ MEUCCIN I RAVENNA),

contro

capitale E 110.776,19 Totale E 140.000,00

Grava su Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5 Particella 888 Sub. 6, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 **Particella 55 Sub. 41** Particella 55 Sub. 43. Ravenna sezione Urbana 5 Foglio 100 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub. 4 Particella 393 Sub. 6 Particella 393 Sub. 7 Particella 393 Sub. 10 Particella 393 Sub. I I Particella 393 Sub. 14 Particella 393 Sub. 15 Particella 393 Sub. 16 Particella 393 Sub. 18. Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 144 Sub. 1 1 1 Particella 486 Sub. 6 Particella 55 Sub. 35

ISCRIZIONE NN. 6452/1040 del 07/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 28/04/2015 Numero di repertorio 966/2015 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto VIA VALITUTTI 78 RA CI O AVV. R. GUARINO),

contro

capitale € 45.413,25 Totale € 80.000,00

Grava su Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5 Particella 888 Sub. 6, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 144 Sub. 111 Particella 55 Sub. 43 Particella 55 Sub. 35 **Particella 55 Sub. 41**, Ravenna sezione Urbana S Foglio 100 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub. 4 Particella 393 Sub. 6 Particella 393 Sub. 7 Particella 393 Sub. 10 Particella 393 Sub. 11 Particella 393 Sub. 14 Particella 393 Sub. 15 Particella 393 Sub. 16 Particella 393 Sub. 18, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 486 Sub. 6

ISCRIZIONE NN. 16043/2965 del 03/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/09/2016 Numero di repertorio 1713 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di SOC. UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto VIA S. VALITUTTI 78 RAVENNA),

contro SOCIETA' MURATORI CERVESE SRL Sede CERVIA (RA) Codice fiscale 01249020395, PICONE STEFANO Nato il 1 1/09/1940 a NICOSIA (EN) Codice fiscale PCNSFN4OPI1F892Q.

capitale € 52.403,66 Totale € 75.000,00

Grava su Cervia Foglio 56 Particella 167 Sub. I Particella 167 Sub. 2 Particella 167 Sub. 3 Particella 170 Sub. I Particella 170 Sub. 12 Particella 170 Sub. 16 Particella 170 Sub. 28 Particella 213 Particella 268, Cervia Foglio 62 Particella 507 Sub. 6 Particella 507 Sub. 10 Particella 507 Sub. 18 Particella 507 Sub. 26, Cervia Foglio 78 Particella 399, Cervia Foglio 56 Particella 263 Particella 264 Particella 267, Cervia Foglio 78 Particella 253 Particella 393, Ravenna Sezione RAVENNA Foglio 100 Particella 620 Particella 621 Particella 622, Cervia foglio 42 particella 581 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 42 Particella 1396 Subalterno I, Cervia Foglio 42 Particella 581 Sub. 2, Cervia Foglio 34 Particella 1798 Sub. 2 Particella 1799 Sub. 4, Cervia Foglio 34 Particella 2351, Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5 Particella 888 Sub. 6, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 144 Sub. 111 Particella 55 Sub. 43 Particella 55 Sub. 35 **Particella 55 Sub. 41**, Ravenna sezione Urbana S Foglio 100 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub. 4 Particella 393 Sub. 6 Particella 393 Sub. 7 Particella 393 Sub. 10 Particella 393 Sub. 11 Particella 393 Sub. 14 Particella 393 Sub. 15 Particella 393 Sub. 16 Particella 393 Sub. 18. Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 486 Sub. 6

ISCRIZIONE NN. 19897/3498 del 14/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/07/2014 Numero di repertorio 2953/20 I4 emesso da TRIBUNALE Sede ANCONA

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

22

Relazione di accertamento peritale

.....

A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. Sede JESI (AN) Codice fiscale 00078240421 (Richiedente: SI.GE.I. S.R.L. VIA FRANCESCO CILEA, 29 87036 RENDE (CS)),

contro RUSCELLI VITTORIANO Nato il 18/05/1936 a MELDOLA (FC) Codice fiscale RSCVTR36E18F097B, ZANCHETTA PALMIRA Nata il 20/11/1939 a NOVENTA VICENTINA (VI) Codice fiscale ZNCPMR39S60F964L,

capitale € 1.423.517,00 Totale € 800.000,00

Grava su Cervia Foglio 17 Particella 989 Sub. 8, Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5 Particella 888 Sub. 6, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 55 Sub. 43

Particella 55 Sub. 41

ISCRIZIONE NN. 4479/790 del 08/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 28/11/2018 Numero di repertorio 1223/2018 emesso da TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di RIVA MASSIMILIANO Nato il 24/10/1967 a CESENA Codice fiscale RVIMSM67R24C573Y (Domicilio ipotecario eletto PIAZZA ALMERICI, 4 47521, CESENA (FC)),

contro RUSCELLI VITTORIANO Nato il 18/05/1936 a MELDOLA (FC) Codice fiscale RSCVTR36E18F097B

capitale € 54.259,81 Totale € 108.519,62

Grava su Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5 Particella 888 Sub. 6, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 144 Sub. 111 Particella 55 Sub. 43 Particella 55 Sub. 35 **Particella 55 Sub. 41**, Ravenna sezione Urbana S Foglio 100 Particella 393 Sub. 3 Particella 393 Sub. 4 Particella 393 Sub. 6 Particella 393 Sub. 7 Particella 393 Sub. 10 Particella 393 Sub. 11 Particella 393 Sub. 14 Particella 393 Sub. 15 Particella 393 Sub. 16 Particella 393 Sub. 18, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 486 Sub. 6, Cervia Foglio 17 Particella 989 Sub. 8

TRASCRIZIONE NN. 14209/9724 del 10/09/2020 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/08/2020 Numero di repertorio 1238/2020 emesso da TRIBUNALE Sede RAVENNA

A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI Sede BERGAMO
Codice fiscale 03053920 [65 (Richiedente: SIGE! SRL PER CONTO GRILLO AVV
GIUSEPPE CODICE FISCALE 017 670 80789 VIA FRANCESCO CILEA RENDE),

contro, ZANCHETTA PALMIRA
Nata il 20/11/1939 a NOVENTA VICENTINA (VI) Codice fiscale ZNCPMR39S60F964L

Grava su Cervia Foglio 75 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5
Particella 888 Sub. 6, Cervia Foglio 75 Particella 1136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella
1136 Sub. 4 Particella 1136 Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella 1136 Sub. 7 Particella I 136
Sub. 8 Particella 1136 Sub. 9, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 55 Sub. 43
Particella 55 Sub. 41. Cervia Foglio 17 Particella 989 Sub. 8

TRASCRIZIONE NN. 9947/7224 del 22/05/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELATIVO nascente da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del
04/05/2023 Numero di repertorio 2000/2023 emesso da TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sede BOLOGNA

A favore di FALLIMENTO SOCIETA' MURATORI CERVESE SRL Sede CERVIA (RA) Codice
fiscale 01249020395 (Richiedente: AVV. MARCO BIGARI VIA ANTICA ZECCA N. 6
RAVENNA),

contro

Grava su Cervia Foglio 75 Particella I 136 Sub. 2 Particella 1136 Sub. 3 Particella 1136 Sub.
4 Particella **1136** Sub. 5 Particella 1136 Sub. 6 Particella **1136** Sub. 7 Particella 1136 Sub. 8
Particella 1136 Sub. 9 Particella 888 Sub. 3 Particella 888 Sub. 4 Particella 888 Sub. 5
Particella 888 Sub. 6, Ravenna sezione Urbana RA Foglio 113 Particella 55 Sub. 43
Particella 55 Sub. 41

TRASCRIZIONE NN. 24889/1 836 1 del 20/12/2024 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/11/2024 Numero di repertorio 4025 emesso da
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di ISEO SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05045600268
(Richiedente: STUDIO LEGALE AVV. LORENZO CAMUSSI VIA ROMA N. 48 PIACENZA),

contro Grava su Ravenna sezione
Urbana RA Foglio 113 **Particella 55 Sub. 41**

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di
Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente
alla certificazione notarile sostituiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli
esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del **27/06/2025**, non risultano successive ulteriori

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/08/2011 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 15770 Pubblico ufficiale DELLO RUSSO ANDREA Repertorio 2346/1881 del 05/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 08/11/2013 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 16364 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1495/2013 del 22/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/01/2014 - Registro Particolare 45 Registro Generale 251 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 851 del 18/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/09/2014 - Registro Particolare 2007 Registro Generale 13296 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1266 del 19/07/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 21/10/2014 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 14770 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1502 del 19/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/05/2015 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 6452 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 966/2015 del 28/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/10/2016 - Registro Particolare 2965 Registro Generale 16043 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1713 del 19/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 14/11/2017 - Registro Particolare 3498 Registro Generale 19897 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2953/2014 del 21/07/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 08/03/2019 - Registro Particolare 790 Registro Generale 4479 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1223/2018 del 28/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

- ➔ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/09/2020 - Registro Particolare 9724 Registro Generale 14209 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1238/2020 del 01/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ➔ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/05/2023 - Registro Particolare 7224 Registro Generale 9947 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2000/2023 del 04/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ➔ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/12/2024 - Registro Particolare 18361 Registro Generale 24889 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 4025 del 25/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Per l'immobile residenziale oggetto della presente verrà determinata la "*consistenza ragguagliata*" (o *superficie commerciale*) espressa come somma tra la consistenza reale delle superfici utili e la consistenza reale delle superfici accessorie omogeneizzate, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio, generalmente secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98.

Le consistenze sono state desunte da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

- Appartamento al netto dei divisori interni, corrispondente alla sup. ragguagliata:

Sup. al netto divisori interni mq 86,50

- Balconi – mq 7,38 al 35% = Sup. ragguagliata mq 2,58

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE MQ 89,08

STIMA DEL BENE

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

.....

QUESITO N. 9

CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALI ADOTTATI PER I BENI IMMOBILI

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- a)** Posizione territoriale nell'ambito del territorio comunale;
- b)** Posizionamento dell'immobile in riferimento al contesto agli strumenti urbanistici del Comune di appartenenza;
- c)** Uso specifico;
- d)** Andamento del mercato per beni simili della zona;

Inoltre per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sono stati analizzati i *VALORI COMMERCIALI DI MEDIA DERIVATI DALLE QUOTAZIONI - OMI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE* che nel caso specifico riferito al “2° SEMESTRE ANNO 2024”.

Nel dettaglio :

Fascia / zona : Suburbana/LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE
Codice Zona : E5
Destinazione: Residenziale - TIPO CIVILE

VALORE min. €/mq 1700 - valore max €/mq 2250

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

ABITAZIONE €/MQ 1.900,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, del manutenzione dello stesso e della

necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale.

Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al **15%** del valore precedentemente ottenuto, **commisurato anche ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione ordinaria.**

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", non viene applicato alcun deprezzamento.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, sulla base di quanto esaminato, non si rilevano pendenze ed insoluti.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del **15%** del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

Valore dell'abitazione	mq 89,08 x €/mq 1.900,00 =	€	169.252,00
Detrazione per lo stato d'uso e manutenzione	- 15%	- €	25.387,80
RESTANO		€	143.864,20
Detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	€ - 15%	-€	21.579,63
DETRAZIONE PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE			
RESTANO		€	122.284,57
VALORE DELLA PROPRIETÀ DA INSERIRE NEL BANDO		€	120.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

In sede di sopralluogo avvenuto in data 03/04/2025 ore 11,30 alla presenza del custode Avv. Claudia Cecco nominato custode giudiziario della procedura esecutiva n. 155/2024 Tribunale di Ravenna, l'immobile risultava libero da persone, (abitato non stabilmente dalla

famiglia del debitore) , non risultano contratti di locazione o di comodato opponibili alla procedura.

L'immobile è arredato.

Sulla base delle informazioni assunte presso il Comune di Ravenna, Servizi demografici, in data 02/07/2025 Prot. n. 0144599/2025, nell'immobile in oggetto della presente, non risultano residenti.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli".

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica" (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente alla gestione delle parti comuni è stata effettuata una verifica presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non rilevando la presenza di elaborati planimetrici e/o elenco subalterni , **pertanto le parti comuni** sono indicate nella planimetria catastale senza l'individuazione di specifico subalterno.

Per ogni altro onere e vincolo, si fa riferimento a quanto indicato nell'atto di provenienza precisando che l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni proprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, il condominio è provvisto di REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL TIPO CONTRATTUALE, il quale riporta le regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese e ai diritti e agli obblighi di ciascun condomino sulle parti comuni.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

L'amministrazione condominiale Protempore "Amministrazioni Condominiali srl" geom. Tondini Marco - Viale Marziale 13 – Lido Adriano tel. 0544 494481, mi consegna Il regolamento

Condominiale e il consuntivo relativo all'Esercizio ordinario, ed in particolare Rendiconto gestione "2023/2024" rilevando per il periodo in esame un totale spesa di competenza all'immobile pari ad € 847,54 – saldo (attivo) al precedente esercizio € 1.845,49 – versamento effettuato € 200,00 – nuovo saldo (attivo a saldo spese previste in esercizio) € 2.494,03 e preventivo "2024/2025" rilevando un totale spesa di competenza all'immobile pari ad € 842,00 – saldo (attivo) al precedente esercizio € 2.494,03– versamento effettuato 1° rata al 22/08/2024 € 421,00 2° rata al 05/12/2024 € 421,00 .

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

Per una disamina delle spese ordinarie di gestione, si allega alla presente il **Bilancio a Preventivo per l'anno 2024 / 2025**.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo (Decreto di trasferimento immobili del 16/02/1999 n. di Repertorio 162 GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE DI RAVENNA trascritto il 11/03/1999 nn. 3347 gen. 2322 part.), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 27/06/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 155/2024 R.G.E.

ISEO SPV SRL

contro

.....

sopralluogo in data 03/04/2025) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Lido Adriano Viale Ludovico Ariosto n° 14 , come segue:

LOTTO UNICO

Costituito da Abitazione posto al terzo interno 20 di fabbricato condominiale sito in Loc. Lido Adriano Viale Ludovico Ariosto n° 14 Distinto al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna al Foglio 113 mappale 55 sub. 41.

Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 120.000,00

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

Ravenna il 10/07/2025

Con osservanza.

Il consulente Tecnico

(Documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Relazione Notarile prodotta dal precedente;
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale.
 - 3.1 Visura storica per immobile: Appartamento sub. 41
 - 3.2 Planimetria catastale sub. 41;
4. Documentazione fotografica;
5. Atto di provenienza (Decreto di trasferimento);
6. Documentazione amministrativa - Pratiche Edilizie e abitabilità;
7. Ispezione Ipotecaria 2025;
8. Elenco ispezione ipotecaria;
9. Bilancio cond. a consuntivo 2023/2024 e a preventivo 2024/2025;
10. Regolamento condominiale;
11. Chek list;
12. Versione Garante
13. Allegato "A" foglio riassuntivo;