

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE
DR. LABANCA SAMUELE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 44/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH.SARA CASADIO

Ravenna, 29/08/2025



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. LABANCA SAMUELE

* * *

N.44/205

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

PROMOSSA DA

CONTRO

* * *



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 28/04/2025

nominava lo scrivente Arch. Sara Casadio con studio in Ravenna Viale

Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 06/05/2025 accettava l'incarico

di rispondere al seguente quesito:

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

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

oppure:

- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 risultate 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. 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, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa di 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 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

presunti, 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 308 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 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 da 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 acquistare 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 similare 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 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 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 alleghi 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 fisse di gestione o di manutenzione,

nonché circa la sussistenza di 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto 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 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 periziatati, 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 dell’Unione dei Comuni della Romagna Faentina (Catasto Fabbricati e/o Terreni) 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 DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 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
- CONTEGGI DI STIMA

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., risultano mancanti le visure e le planimetrie catastali attuali e storiche relative all'unità immobiliare



oggetto di pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile

dell'esecutato.

I documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e vengono allegati.

Il creditore precedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva

risalente sino ad un atto di acquisto derivato o originario trascritto in data

antecedente di almeno venti anni. In tale Certificazione Notarile

Sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dei beni

oggetto di vendita.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare Rep. XXXX/XXXX del XXXX,

trascritto a XXX il XXX, Reg. Part. XXXReg. GenXXXX, è stata

pignorata la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:

XXXXXX (già XXXXXX) con sede a XXXX, via XXXX, P.iva/CF

XXXXn qualità di procuratrice e mandataria di XXXXX con sede a

XXXX (XXXX), Piazza XXXXX

Intervenuto:

XXXX

Contro:

Proprietà per 1000/1000

XXXX, nato a XXX(XX), il XXX, C.F. XXXXXX residente a xxxxx
(xxx), xxxx int. xxxx.

dell'immobile sito Comune di Ravenna (RA), Punta Marina Terme,
Piazza San Massimiano n.18, piano terzo , int. 21 distinto, come di

seguito elencati al Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al foglio

14:

- mapp.9, sub.47, z.c 2, cat. A/2, cl.1, cons.3 vani, mq 62, escluso aree scoperte mq. 60, Rendita catastale Euro 240.15

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE

Oggetto di pignoramento risulta la quota di 1/1 di proprietà xxxxxx del suddetto immobile.

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

A parere della scrivente, trattandosi di un'unica unità immobiliare, non divisibile, si ritiene opportuno, sia al fine di fornirne una precisa e circonstanziata descrizione e stima nonché per favorirne la vendita un unico lotto.

LOTTO UNICO: Catasto fabbricati del Comune di Ravenna al foglio 14 mapp.9, sub.47, z.c 2, cat. A/2, cl.1, cons.3 vani, mq 62, escluso aree scoperte mq. 60, Rendita catastale Euro 240.15

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano terzo di in condominio sito nel Comune di Ravenna, loc. Punta Marina Terme, Piazza S. Massimiano 18 int.

21

* * *



CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di appartamento, sito al piano terzo di un condominio, sito nel

Comune di Ravenna (RA), loc. Punta Marina Terme, Piazza S.

Massimiano n.18

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto fabbricati del comune di Ravenna al foglio 14 mapp.9, sub.47, z.c

2, cat. A/2, cl.1, cons.3 vani, mq 62, escluso aree scoperte mq. 60,

Rendita catastale Euro 240.15

intestato a:

xxxx, nato a xxx (xxx), il xxxx, C.F. Fxxxxresidente a xxxx (RA), xxxxx

* * *

CONFINI

L'unità immobiliare confina in parte con il vano scala condominiale, e

con i subalterni delle altre unità immobiliari sub 46, 48, 49.

* * *

PROPRIETÀ

Proprietà per 1000/1000

xxxx, nato a xxxxx, il xxxx, C.F. xxxx residente a xxxxx (xxxx), xxxxx

Compresi i proporzionali diritti di comproprietà dell'edificio.

* * *



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Comune di Ravenna, Provincia di Ravenna, si riscontrano piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi, tali da non richiedere modifica della rendita catastale e per le quali di seguito verranno illustrate le motivazioni.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Il bene oggetto di stima è posto in condominio pertanto sono presenti parti comuni meglio identificate nell'elaborato planimetrico inserito tra gli allegati.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore: xxxxxxxx risulta agli atti in stato libero perché divorziato

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Dott. xxxx di xxx del xxxx,
Registrato a xxx il xxx al n. xxx e trascritto a xxx il xxx, Reg. Gen.
xxx, Reg part. xxx, con il quale il Signor xxx acquista l'immobile
in oggetto dalla xxxxx

* * *



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 30/07/2025 il bene pignorato risulta interessato dalle

seguenti formalità ipotecarie (di cui si allegano copie):

- Iscrizione n.xxxx del xxxx IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del xxxx, n.rep.xxxx Notaio xxxx sede di xxx; a favore di xxxxx, sede xxx contro xxxx; grava su Fabbricato Ra sez Ra fg. 14 part. 9 sub

47

- Iscrizione n.xxxx del xxxx IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del xxx, n.rep. xxxx emesso da xxxxx sede xxxx; a favore di xxxxx, sede xxxxx , dom ipot. Via xxxx, contro xxxx, grava su Fabbricato Ra sez Ra fg. 14 part. 9 sub 47

- TRASCRIZIONI N.xxxx del xxxx Nascente da verbale di pignoramento immobili del xxxx n.rep. xxxx emesso da xxx, sede xxx; a favore di xxxx con sede a xxxx CONTRO xxxxx. Grava su su Fabbricato Ra sez Ra fg. 14 part. 9 sub 47

* * *

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogитante, 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 Ravenna (RA) è stato

possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Si precisa che l'edificio risulta edificato anteriormente al 1967
- Licenza n. xxxx del xxxxx P.G. xxxx (ampliamento fabbricato)
- Autorizzazione n. xxx del xxxx, P.G. xxx (manutenzione)
- DIA, P.G. xxx del xxxx, Istanza xxxx
- DIA, P.G. xxxx del xxxxx
- DIA, P.G. xxxxx del xxxx
- DIA, P.G. xxxx del xxxx
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità, P.Gxxxx del xxxx,

Istanza xxxx del xxxx, in Piazza San Massimiano 18

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato nei documenti amministrativi, l'immobile risulta essere conforme alle pratiche edilizie presentate ad eccezione del soppalco e relativa scala di accesso allo stesso. Al soppalco si accede dalla zona giorno dell'immobile mediante scala in arredo. Non sarà possibile sanare il soppalco e relativa scala di accesso secondo normativa vigente al momento della presentazione di questa perizia.

Si notano inoltre piccole differenze nelle misurazioni che possono rientrare nei limiti delle tolleranze ammesse dal Comune di Ravenna, fermo restando che ogni approfondimento, verifica potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia di Ravenna (RA), delegando tecnico di propria fiducia.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

-RUE del Comune di Ravenna

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento,
Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da
edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra, Art.VIII.6.4 c1,
tessuto saturo (Articolo Normativa: Art.VIII.6.5)

- PSC del Comune di Ravenna

Elaborato: PSC 3

Specifica: Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento,
prevalentemente residenziale

Articolo Normativa: Art.VI.3.96

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni non risultano affittati o occupati

* * *

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Sull'immobile è stato registrato un contratto di comodato d'uso gratuito
fra xxxxx (residente anch'egli nell'immobile) e il sig. xxxxx registrato
presso ufficio territoriale di xxxxil xxxx al n. xxx serie xxxx.

Il comodato è stipulato per la durata di quindici anni a far data dal giorno
xxxx. Alla scadenza l'immobile sarà restituito dal comodatario. Tale
comodato d'uso non è opponibile alla procedura.

* * *



DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della presente relazione di stima è un appartamento, sito al piano terzo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accesso all'immobile avviene da ingresso comune a tutte le unità immobiliari presenti al civico 18, dotato di scale ed ascensore per raggiungere il piano dell'abitazione. L'unità immobiliare adibita ad abitazione si apre sulla zona giorno dell'appartamento costituita da una zona soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede ad un balcone.

Mediante disimpegno si accede al bagno e alla camera da letto con balcone.

Caratteristiche dell'abitazione: infissi sono in legno con vetrocamera; il sistema di oscuramento è a tapparelle in pvc.; le porte interne con anta a battente; un portoncino blindato di ingresso all' ingresso dell'unità. Vi è la presenza di una scala in arredo con la quale si raggiunge un soppalco, e che come sopra descritto secondo normativa vigente non è sanabile per dimensione e per la ripidità della scala stessa.

I rivestimenti interni e i pavimenti sono in gress porcellanato. I rivestimenti del bagno ed i pavimenti sono in ceramica. Le pareti risultano tinteggiate.

Il WC è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'appartamento è dotato impianto di climatizzazione estiva ed invernale a mezzo split e pompa di calore. Vi è la presenza di un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Il piano cottura della cucina è alimentato a gas.

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari risultano nell'insieme in

buono stato.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna londa mq	Valore di ragguaglio %	Sup. comm mq
Superficie abitazione	59,00	100	59,00
Balcone zona giorno	2,19	50	1,095
Balcone zona notte	5,10	50	2,55
Totale superfici			62,64

Totale superficie commerciale ca. mq. 62,64

* * *

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 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 ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2024, secondo semestre, riportante per il Comune di Ravenna, fascia suburbana/Punta Marina Terme, codice di



Zona E9, i prezzi di abitazioni di tipo civile in stato conservativo

normale da €/mq 2250,00 a € /mq 2850,00;

Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione dell'immobile, si assume il valore unitario medio di €/mq 2550,00 .

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

* * *

DEPREZZAMENTI

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 manutenzione, nonché delle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare l'epoca di costruzione e le caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno operare deprezzamento a causa del mediocre stato di conservazione pari al 15% del valore medio di vendita.

Inoltre fermo restando che le opportune verifiche dovranno essere svolte da tecnico incaricato una volta assegnato il bene, si ritiene che, dopo aver eseguito sopralluogo e misurazioni vi siano opere non sanabili come sopra indicato e descritto (soppalco e scala).

Relativamente costi per lo smontaggio del soppalco sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di Euro 4.000



* * *

CONTEGGI DI STIMA

Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a: €/mq 2550,00. Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Valore dell'abitazione

Mq 62.64 x €/mq 2250,00 = € 159.732,00

Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili (0,00%) € 0,00

restano € 159.732,00

Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita

del bene 15% € 23.959,80

restano € 135.772,20

Detrazioni smontaggio soppalco e scala € 4.000,00

Detrazioni spese condominiali € 3.598,00

restano € 128.174,20

Lotto UNICO

Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) **€ 128.200,00**

(Euro centoventottomiladuecento/00) - LIBERO DA GRAVAMI

* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

* * *

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, 29.08.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Sara Casadio

Allegati:

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione catastale
- C. Atto di provenienza
- D. Certificati anagrafici
- E. Ispezione ipotecaria
- F. Norme Urbanistiche
- G. Precedenti edilizi
- H. Spese condominiali
- I. Contratto di comodato

