

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 27/2025 R.G.E.**

PROMOSSO DA

=====

CONTRO

===== E =====

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LUISA GALEOTTI

Via Romea, 21/A – 48121 Ravenna

Tel. 0544/34559 – Fax 0544/34559

Mail luigale28@gmail.com

PEC luisagaleotti@pec.metropolivirtuale.it

Ravenna, Settembre 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2025

R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. [REDACTED])

Contro

ESECUTATI _____ **E** _____

* * *

UDIENZA DEL 05/11/2025 - ORE 09:30

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Massimo Vicini, con decreto in data 28/04/2025 nominava la scrivente arch. Luisa Galeotti, con studio a Ravenna in via Romea n. 21/A, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati, la quale provvedeva al giuramento in modalità telematica in data 05/05/2025 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

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

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 27/2025 R.G.E.

_____ contro
_____ e _____

2/41

Relazione di accertamento peritale

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. 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 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 specifici 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 la 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 allegghi 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. Specifici 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **05/11/2025, ore 09:30** a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

**VERIFICHE PRELIMINARI RELATIVE AL CONTROLLO DI COMPLETEZZA
DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.**

La creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 14/04/2025.

Si precisa pertanto che:

- in primo luogo:

la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo del 26/11/2002 (trascritto il 29/11/2002 ai n.ri 24153/15366), dunque per un periodo antecedente **di almeno venti anni** a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 04/04/2025)

- in secondo luogo:

la certificazione notarile, in riferimento all'immobile pignorato, riporta i dati catastali attuali, che sulla base di quanto reperito dall'esperta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, non risultano variati nel periodo di vent'anni antecedente la trascrizione del pignoramento.

- in terzo luogo:

la creditrice procedente, non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Pertanto l'esperta ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna il sopracitato certificato. Da questo emerge che gli esecutati risultano coniugati in data anteriore (27/02/1983) rispetto alla data (26/11/2002) in cui i beni pervennero agli esecutati per compravendita. Si evidenzia che il matrimonio è stato contratto a Ravenna e non presenta annotazioni. Nell'atto di provenienza gli esecutati dichiarano “*di essere fra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni*”.

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)
- 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)
- EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- 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)
- 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)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (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)
- REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

La scrivente, dopo aver preso visione della certificazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco in data 14/05/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Uffici del Registro e del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con il Notaio competente e quant'altro ritenuto necessario, espone quanto segue.

LOTTO UNICO

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN VIA GIANNELLO N. 59 A RAVENNA (RA),
LOCALITÀ FORNACE ZARATTINI, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI
DEL COMUNE DI RAVENNA, SEZIONE URBANA RA, FOGLIO 67,
PARTICELLA 494, SUB. 1**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

QUESITO N. 1

Alla data del 06/05/2025, il bene immobile oggetto di stima risultava così identificato all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- bene intestato a:
 - [REDACTED] ([REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 - [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- del seguente bene:
 - Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio **67**, Particella **494**, Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199A)**

(RA), Foglio 67, Particella 494

Classamento: Rendita: Euro 429,95, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5
vani

Indirizzo: VIA GIANNELLO Piano T

Dati di superficie: Totale: 82 m², Totale escluse aree scoperte: 72 m²

L'unità di cui sopra, insiste su un'area identificata al

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)**, Sezione
RAVENNA, Foglio **67**, Particella **494**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Sez. Urb. RA, Foglio 67,
Particella 494

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 506 m²

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente alla Particella 494, Subalterno 1: ragioni [REDACTED] (Sub. 2), ragioni [REDACTED]
(Sub. 3), ragioni [REDACTED] (Part. 493, Sub.7), ragioni Comune di Ravenna (Part. 637), salvo
altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute
successivamente alla verifica della scrivente.

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 comoda 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 e/o necessario procedere a operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Piena proprietà di appartamento con corte esterna, sito Ravenna, località Fornace Zarattini, in via Giannello n. 59, strada caratterizzata in prevalenza da residenze a uno o due piani fuori terra; buona dotazione di servizi ed esercizi commerciali nelle vicinanze.

L'immobile, fa parte di un edificio residenziale di tre unità immobiliari realizzato nella seconda metà degli anni '90, nell'ambito di un progetto edilizio unitario riguardante il lotto di terreno su cui insite il fabbricato.

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è complessivamente discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi in legno, soglie e bancali in pietra e sistema di oscuramento con scuri in legno verniciati di colore verde.

Sussistono alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, approfondite negli opportuni paragrafi.

Appartamento

L'immobile, a cui si accede da via Giannello tramite stradello comune, è costituito a piano terra da: area porticata, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto,

bagno e cantina; l'abitazione risulta in discreto stato di conservazione, a meno di alcuni lievi distacchi di pellicola pittorica esterna dovuti alla recente alluvione che ha coinvolto il territorio ravennate e in particolare la località di Fornace Zarattini (salvo ulteriori danni non rilevabili a vista).

Superficie reale: abitazione a piano terra circa mq 72,00; area porticata circa mq 4,00; corte esterna circa mq 162

Superficie commerciale: circa mq 89 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato, per quanto rilevabili durante il sopralluogo, possono riportarsi come segue:

- struttura dell'unità immobiliare:
 - struttura presumibilmente in muratura portante
 - solai in laterocemento
 - scale presumibilmente in c.a.
 - solaio di copertura presumibilmente in cemento con manto di copertura a coppi in laterizio
- finiture esterne dell'unità immobiliare:
 - muretti intonacati e tinteggiati di colore bianco
 - tetti in legno verniciati di colore verde
 - lattoneria in lamiera preverniciata
- finiture e caratteristiche interne:

- pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco in discreto stato di conservazione
- pavimento tipo ceramico (formato cm. 30x33) colore screziato cotto in tutti i locali ad eccezione del bagno
- rivestimento tipo ceramico (formato cm. 10x10) colore screziato ghiaccio nell'angolo cottura
- pavimento tipo ceramico (formato cm. 20x20) di colore azzurro chiaro e rivestimento a mosaico, colore azzurro screziato nel bagno
- portoncino d'ingresso blindato di colore bianco
- porte interne in legno tamburato verniciate di colore bianco
- infissi esterni in legno con vetro camera, dotati di zanzariere; sistema di oscuramento con scuri in legno verniciati di verde (da rinfrescare)
- bagno dotato di sanitari di tipo standard posati a terra con piatto doccia a pavimento e rubinetteria monocomando; cantina dotata di lavabo tipo lavatoio ed attacchi per lavatrice

L'abitazione dispone inoltre dei seguenti impianti:

- impianto termico autonomo (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente) a radiatori con caldaia a gas, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria collocata a parete nell'angolo cottura
- impianto idrico e gas (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente)
- impianto elettrico sottotraccia (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente) con quadro elettrico nel soggiorno in prossimità della porta

d'ingresso

- predisposizione impianto di climatizzazione
- impianto citofonico

Corte esterna

L'abitazione è dotata di corte esterna delimitata da rete metallica su tutti i lati; l'accesso avviene tramite cancelli pedonale e carrabile in metallo zincato posti su stradello comune da via Giannello. I percorsi esterni, ove presenti, sono pavimentati in autobloccante, mentre l'area a verde è caratterizzata da piante a medio fusto e prato.

Nella corte esterna sono presenti alcuni manufatti in legno: un pergolato e un deposito attrezzi (rispetto cui si rimanda al paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità”), oltre a un caminetto/barbecue in conglomerato cementizio refrattario prefabbricato.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendogli eseguiti persone fisiche, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA E AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 26/11/2002, notaio Asaro Girolamo di Ravenna (RA), Rep. 8.603/4.125, trascritto il 29/11/2002 all'art. 15.366), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie riporta:

La parte venditrice dichiara che il bene in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti atti rilasciati dal Comune di Ravenna:

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 27/2025 R.G.E.

_____ contro
_____ e _____

17/41

Relazione di accertamento peritale

concessione n. 2410 del 23 gennaio 1996 P.G. 29646/95

concessione n. 882 del 7 giugno 1996 P.G. 11666/96

concessione n. 1808 del 16 dicembre 1996 P.G. 43080/96

La parte venditrice assicura che non vi sono stati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione. In definitiva la parte venditrice dichiara che il bene in oggetto è perfettamente rispondente alla normativa edilizio-urbanistica ed ai provvedimenti emanati dal Comune, rispetta pienamente i diritti dei terzi, risulta immune da vizi occulti ed è servito da impianti funzionanti ed a norma di legge. La parte venditrice garantisce la verità delle dichiarazioni tutte di cui sopra, volendo rispondere, in caso contrario, della evizione ed emenda dei danni, come per legge.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Ravenna si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia n. 2410 del 23/01/1996, P.G. 29646/1995 per costruzione di fabbricato di civile abitazione in Fornace Zarattini via Giannello
- Cambio intestazione, P.G. 6143/1996 della Concessione edilizia n. 2410 del 23/01/1996, P.G. 29646/1995
- Concessione edilizia n. 882 del 07/06/1996, P.G. 11666/1996 per costruzione di fabbricato residenziale in Fornace Zarattini via Giannello
- Concessione edilizia in variante n. 1808 del 16/12/1996, P.G. 43080/1996 per variante essenziale a costruzione di fabbricato residenziale in Fornace Zarattini via Giannello
- Concessione edilizia in variante n. 2444 del 22/12/1997, P.G. 44211/1997 per variante a costruzione di fabbricato residenziale in Fornace Zarattini via Giannello
- Denuncia di inizio attività del 07/11/1997, P.G. 48580/1997 (grafici integrati in data 19/11/1997) per realizzazione di recinzione ad area cortilizia di fabbricato per civili

abitazioni sito in Fornace Zarattini via Giannello

- Richiesta del certificato di abitabilità del 26/06/1998, P.G. 28127/1998 relativa alle pratiche PG 29646/1995, 11666/1996 e 43080/1996 con comunicazione di fine lavori al 15/06/1998. In merito, nella parte della modulistica riservata al Comune, viene indicato:

A) L'istanza è carente di VEDI LETTERA pertanto non è procedibile.

[Sezione firmata dal tecnico comunale, nda]

B) Vista la domanda presentata in data 26/06/98

[...]

L'abitabilità totale si è formata per silenzio assenso in data [campo non compilato, nda]

[Sezione non firmata dal tecnico comunale, nda]

Con comunicazione del 17/07/1998 alla società richiedente, il Comune rileva

l'istanza è carente di:

- *dichiarazione di conformità impianti a gas ai sensi della L. 46/90*
- *dichiarazione di conformità impianti elettrico firmata correttamente ai sensi della L. 46/90*
- *relazione geologica*

Con comunicazione del 06/04/2001, PG 28127/1998 alla società richiedente, il

Comune comunica espressamente:

*Con riferimento alla domanda indicata in oggetto, si comunica che, non essendo pervenute le dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o il collaudo degli impianti, nonostante l'invio di 2 solleciti, **l'utilizzo dell'immobile è precluso in base all'art. 11 della L. 46/90.***

Infine, la stessa comunicazione è stata archiviata in data 21/02/2011, come riporta la nota manoscritta in calce a firma del funzionario tecnico:

visto quanto sopra, stante il tempo intercorso, agli atti.

In conclusione, evidenziato quanto sopra, si ritiene che **l'abitabilità non si sia perfezionata e che non siano state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.** Pertanto, il futuro acquirente dovrà – fra le altre cose – procedere in ogni caso alle opportune verifiche degli impianti ai fini della sicurezza sia ai fini dell'ottenimento delle dichiarazioni di conformità/rispondenza quanto per lo stesso utilizzo dell'immobile nonché per la presentazione di istanza di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

Sulla base della documentazione raccolta e fornita dal Comune di Ravenna e del sopralluogo generale svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate (in particolare rispetto alla Concessione edilizia in variante n. 2444 del 22/12/1997, P.G. 44211/1997) si riscontrano sinteticamente le seguenti difformità:

1. prolungamento delle pareti dell'angolo cottura tramite setti in cartongesso, sia verso l'ingresso (per realizzare una maggiore divisione) che verso il disimpegno (a formare una dispensa)
2. mancata realizzazione di setto murario nel bagno (apparentemente facente parte di una parete in muratura portante) nonché lieve variazione della posizione della finestra corrispondente. Analogamente, risulta lievemente traslata la porta di distribuzione tra zona giorno e zona notte (sempre in una parete portante)
3. realizzazione di capanno attrezzi in legno nella corte esterna di dimensioni in pianta ml 3,00 x 250 e altezza 2,50 ml
4. pergolato con graticcio e telo impermeabile che si estende dalla casa al confine, con

altezza massima pari 2,80 ml, altezza minima 2,45 ml e dimensioni ragionevolmente inferiori a 20 mq, di cui non è noto il periodo di realizzazione

5. difformità in corrispondenza del portoncino di ingresso (da progetto 90x235; realizzato 90x210), evidentemente mediante tamponamento della porzione sovrastante. Occorre evidenziare che il rapporto illuminante indicato nel grafico (r.i. = 0,18) prevedeva presumibilmente il contributo anche del portoncino di ingresso come apertura vetrata. La trasformazione in apertura finestrata opaca rende il rapporto illuminante non verificato

6. variazione della pavimentazione esterna (realizzata però prevalentemente in betonella e/o ghiaia lavata) con incidenza rispetto all'indice di permeabilità

Fermo restando ogni verifica e approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, al netto delle successive considerazioni rispetto al mancato perfezionamento della richiesta di abitabilità, si ipotizza – non comunque noti alla scrivente i periodi di esecuzione degli abusi indicati – che le opere in questione possano essere regolarizzate come segue (con riferimento alla numerazione di cui ai precedenti punti):

1. CILA in sanatoria o sanzionamento semplificato dipendentemente dal periodo dell'abuso

2. SCIA in sanatoria (con valutazione di sicurezza § 8.3 delle N.T.C. 2018 di cui al DM 17/01/2018 e regolarizzazione sismica art. 17 quater della L.R. 23/2004), che assorba eventualmente la pratica di cui al punto precedente
3. rimozione del manufatto se questo non regolarizzabile e/o non rientrante nell'ambito dell'attività edilizia libera
4. ipotizzabile rientrante in attività edilizia libera e non rilevante sismicamente
5. SCIA in sanatoria con trasformazione del portoncino a specchiatura opaca in trasparente
6. se verificato, ipotizzabile rientrante in attività edilizia libera

A completamento delle attività di cui sopra, dovrà inoltre procedersi – attesa l'inefficacia della richiesta di agibilità ai tempi presentata – a nuova presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità. In tale ambito il futuro acquirente dovrà – fra l'altro – procedere all'ottenimento delle dichiarazioni di conformità mancanti e/o della attestazione di rispondenza degli impianti presenti, nonché a procedere all'aggiornamento catastale rispetto alle difformità rilevate.

In via forfettaria ed indicativa, può indicarsi un importo complessivo di € 17.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, strutturali-sismiche e catastali, nonché per l'opportuna rimozione e/o ripristini/conformazioni delle opere non autorizzate.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

**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.

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

- Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (art. VI.3°.96)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1°.33 C.3)
- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (art. I.VI.22 c3)

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

- 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)
- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (art. III.1.3)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche -

Zona 3 (art. IV.1.13)

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione di tipo civile), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

Per completezza e esaustività, occorre infine segnalare che il Comune di Ravenna ha assunto (ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 14/01/2022 il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) che individuava l'area in questione nell'ambito della Componente Insediativa della "Città dell'espansione moderna e contemporanea" CI04 "Tessuti con disegno urbanistico unitario – ZTO B2", art. 60.

Tale strumento è stato poi oggetto di riassunzione parziale (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 05/11/2024 e pubblicato su BURERT in data 18/12/2024; tale strumento inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Parte Il territorio urbano, Componente PTU - PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 1.10.1)
- Parte III Il territorio urbano – La città della trasformazione, Titolo IX – Città in trasformazione (CT), Componente TESSUTO PIANIFICATO (Art. 3.11)
- Parte III Il territorio urbano – La città della trasformazione, Titolo IX – Città in trasformazione (CT), Componente PIANO IN EVOLUZIONE (Art. 3.11)

Dalla data di pubblicazione sul Burert del 18/12/2024 l'avviso di riassunzione parziale del P.U.G., al 17/02/2025 sono decorsi i 60 giorni per la presentazione delle osservazioni allo strumento.

L'assunzione del P.U.G. non comportava (così come non li comporta la sua riassunzione parziale) gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 comma 2 della L.R. 24/2017, che decorrerà dalla data di adozione del P.U.G. in Consiglio comunale e pertanto, fino all'adozione del P.U.G., mantengono vigenza gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale già in essere.

Non è tuttavia nota la data di adozione del Piano Urbanistico Generale (al termine del periodo di presentazione delle osservazioni, la giunta comunale dovrà proporre le proprie determinazioni in merito alle stesse per poi consentire l'adozione del P.U.G. in Consiglio Comunale).

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto di pignoramento immobiliare del 04/03/2025, notificato in data 10/03/2025, trascritto a Ravenna in data 04/04/2025 ai nn. 6.763/4.860, è stato pignorato a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e per essa in qualità di mandataria [REDACTED] (già [REDACTED]), con sede in [REDACTED], [REDACTED], quanto segue:

DI PROPRIETA', PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO, DI [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], entrambi residenti in Ravenna, frazione Fornace Zarattini, via Giannello, 59,

“Immobile sito in Comune di Ravenna, frazione Fornace Zarattini, Via Giannello, 59, facente parte di un fabbricato composto da tre abitazioni e precisamente: appartamento al piano terra, composto di portico, stanza da pranzo, angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto e cantina, con area cortilizia. Confini: ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED], stradello comune, salvo altri.

Il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione urbana RA, al foglio 67, mappale 494, sub. 1, Via Giannello - Fornace Zarattini, piano T, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, 4,5 vani, rendita €. 429,95.

Con le migliorie, le pertinenze, le accessioni, i diritti, le ragioni, le azioni e le servitù, se e come esistono, ai sensi dell'art. 1117 C.C.”

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **trascrizione ai nn. 6.763/4.860 del 04/04/2025** dovuto a atto giudiziario del 22/03/2025 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 915/2025, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante l'unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Ravenna (RA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana RA, Foglio 67, Particella 494, Subalterno 1, Natura A2-Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Giannello n.-, Piano T

a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

e contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

e contro [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED]), C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**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 negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetria catastale è stata reperita dall'esperta presso l'Agenzia dell'Entrate in data 06/05/2025 e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo “Regolarità edilizia urbanistica e agibilità”, si segnalano alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro

acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

All'atto della trascrizione del pignoramento del 04/04/2025, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, il compendio risultava intestato a:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED], C.F. [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

in forza ad atto di atto di compravendita del 26/11/2002, notaio Girolamo Asaro di Ravenna (RA), Rep. 8.603/4.125, trascritto il 29/11/2002 ai nn. 15.366/24.153.

Si rimanda in ogni caso a quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) del 14/04/2025 (riferita al 11/04/2025), redatta su incarico del precedente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esegutati 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 del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) del 14/04/2025 (riferita al 11/04/2025), redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

-Originariamente di proprietà di: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Asaro Girolamo, Notaio in Ravenna, del 26/11/2002 rep. 8603/4125, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 29/11/2002 al n. 15366 di formalità.

Si riporta in allegato atto di compravendita del 26/11/2002, notaio Girolamo Asaro di Ravenna (RA), Rep. 8.603/4.125, trascritto il 29/11/2002 ai nn. 15.366/ 24.153.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI**QUESITO N. 8**

Nella certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) del 14/04/2025 (riferita al 11/04/2025), redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

*Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco**, **Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna***

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

= [redacted] nato a [redacted] il [redacted], per 1/2 della piena proprietà;

= [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per 1/2 della piena proprietà;

e che a tutto il 11/04/2025 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca in rinnovazione n. 3878 del 27/09/2022** (in rinnovazione dell'iscrizione n.5409 del 29/11/2002) **Favore:** [redacted], con sede in [redacted], (Richiedente: [redacted]; **Contro:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; per Euro 303.750,00 di cui Euro 121.500,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Asaro Girolamo, Notaio in Ravenna, del 26/11/2002 rep. 8604.

- **Pignoramento Immobiliare n. 4860 del 04/04/2025 favore:** [redacted], con sede in [redacted], (Richiedente: [redacted] Avv. [redacted], Via [redacted]) e **contro:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna, in data 22/03/2025 rep. 915/2025.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

La 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, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto ai debitori eseguiti. Dalle ispezioni svolte in data 23/06/2025, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto del pignoramento, relativamente agli eseguiti.

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 29/11/2002 - Registro Particolare 5409 Registro Generale 24154
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2022 - Registro Particolare 3878 Registro Generale 20899
- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2025 - Registro Particolare 4860 Registro Generale 6763

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **Abitazione a piano terra:** circa mq 72 di superficie ad uso abitazione
- **Portico:** circa mq 4 pari a mq 1,20 di superficie ragguagliata;
- **Corte esterna:** circa mq 162 pari a mq 16,20 di superficie ragguagliata;

Totale abitazione circa mq 89,40

Per superficie ragguagliata si intende (secondo quanto previsto dal DPR 138/98 e secondo l'esperienza della scrivente estimatrice) la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% del portico a piano terra e il 10% della superficie della corte esterna (anche considerando che questa viene utilizzata in parte come posti auto scoperti).

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di abitazione al piano terra, sita in via

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 27/2025 R.G.E.

contro

31/41

Relazione di accertamento peritale

e

Giannello n. 59, in località Fornace Zarattini, a Ravenna.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta 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 quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2025, Fascia: periferia, Zona: Fornace Zarattini (residenziale- produttivo), codice di zona D7, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max)
€/mq 1.650,00/2.150,00
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)
€/mq 1.000,00/1.500,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e andamenti (Giugno 2025), Comune di Ravenna (RA), Fornace Zarattini residenziale produttivo, riportante i prezzi:
 - abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max): €/mq 1.707,00/2.185,00
 - abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 1.438,00/1.839,00
 - F.I.M.A.A., Rapporto 2024, Ravenna, Fornace Zarattini, riportante i prezzi:
 - residenziale usato – max 25 anni (min/max): €/mq 1.100,00/1.700,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione

dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.700,00

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 possano ritenersi sostanzialmente comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante il rilievo di alcune difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 17.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, nonché per l'opportuna rimozione delle opere non autorizzate così come segnalato nello specifico paragrafo.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

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

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq	89,40	x €/mq	1.700	€ 151.980,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				0,00%	€ 0,00
restano					€ 151.980,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 17.000,00
restano					€ 134.980,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00%	€ 0,00
restano					€ 134.980,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 134.980,00
detrazione per eventuali spese condominiali insolute				0,00%	€ 0,00
restano					€ 134.980,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 20.247,00

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 27/2025 R.G.E.

34/41

Relazione di accertamento peritale

contro

e

restano	€ 114.733,00
valore dell'immobile da inserire nel bando¹	€ 115.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**QUESITO N. 11**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 14/05/2025 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Michele Minestrini, l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Ravenna, Servizi demografici, in data 15/05/2025, i sig.ri [REDACTED], [REDACTED], unitamente alla figlia [REDACTED], risultano residenti in via Giannello n.59 a Ravenna.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE**AL VALORE DI MERCATO****QUESITO N. 11**

Sulla base di specifica interrogazione del 27/05/2025 all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio del Registro, prot. 55150, veniva espressamente riscontrato quanto segue:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 27/05/2025 ed acquisita con protocollo n. 55150 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato intestati ai Signori [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), relativi all'immobile sito nel Comune di Ravenna – Fornace Zarattini (RA), via Giannello n. 59, Fg. 67, Part.lla 494, Sub. 1

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato relativi ai soggetti nella veste di locatori/comodanti presso l'ufficio territoriale di Ravenna.

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Rimettendosi in ogni caso alle decisioni dell'Ill.mo Giudice e/o del Professionista Delegato, il bene in oggetto si ipotizzerà – ai fini della stima – libero al decreto di trasferimento.

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 cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

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.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate — Territorio, l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 06/05/2025, prot. T127823/1997, indica la presenza del seguente B.C.N.C.:

- Comune di Ravenna Foglio 67, Particella 494, Sub. 4: B.C.N.C. ai sub. 1-2-3 (corte)

In merito agli oneri di natura condominiale, per quanto l'immobile risulti inserito in un fabbricato composto da più unità immobiliari (residenziali) non si sono rintracciate evidenze dell'incarico a un amministratore condominiale (quali targhette, ecc.), né i proprietari debitori, durante il sopralluogo, fornivano diversa indicazione e non risultava pertanto reperibile regolamento condominiale.

In merito alle formalità nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del

26/11/2002, notaio Asaro Girolamo, Rep. 8603/4125, trascritto il 29/11/2002 all'art. 15366)

veniva rispettivamente riportato che:

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi diritti, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, e con i diritti e i patti di cui al titolo di provenienza: atto da me Notaio ricevuto in data 30 marzo 1998, rep. 6005/2469, registrato a Ravenna il 6 aprile 1998 al n.971, ivi trascritto in data 31 marzo 1998 al n.2863.

La parte acquirente dichiara di sapere che il bene fa parte di un progetto edilizio unitario che riguarda tutto il lotto di terreno distinto nel N.C.T. di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 67 mappale 494 di mq.506. Pertanto si impegna incondizionatamente a prestare qualsiasi assenso che fosse richiesto dal Comune per interventi edilizi da effettuarsi nello stabile, che non abbiano oggetto l'immobile qui compravenduto. Inoltre accetta che l'intera area coperta e scoperta del fabbricato sia attraversata dalle reti Enel, Telecom, gas, acqua e fognatura a servizio di tutte le unità immobiliari che compongono lo stabile, con costituzione delle reciproche servitù per l'attraversamento e la manutenzione di dette reti tecnologiche.

Dichiara infine di conoscere la reciproca servitù di transito permanente per persone ed autoveicoli in genere, trascritta in data 7 giugno 1995 art. 5305, che grava sul mappale 494 sub. 4, accettando di contribuire pro - quota alle spese di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria di essa servitù².

2 Si riporta dalla nota di trascrizione, comunque allegata:

Dato atto che i signori [] e [] a risultanza di atto di compravendita a mio rogito in data 13 luglio 1994 rep. N. 276180/11364 registrato a Ravenna il 1° agosto 1994 al n. 1947 e Trascritto a Ravenna il 22 luglio 1994 all'art. 6269 sono proprietari del lotto di terreno edificabile sito come sopra, distinto nel N.C. T. del Comune di Ravenna -Sezione Ravenna- alla Partita n.30629 al Foglio 67 con il mappale 482 (già 214/m) di Ha 0.05.06 - semin. arbor. cl.2 R.D.L 8.327 R.A. lire 6.831 adiacente il mappale originario 481 dal quale è derivato il Mappale 492 (oggetto della presente compravendita), unitamente alla impresa acquirente del trascrivendo atto ed alla Ditta venditrice [] relativamente ai lotti di terreno rimasti di sua proprietà attualmente distinti con i mappali 490 - 491 - 493 - 494 e pertanto ciascuna parte per i propri diritti di proprietà convengono quanto segue:

per sé successori e/o loro aventi causa, costituiscono a reciproco favore e carico, servitù di transito permanente per persone ed autoveicoli in genere, sopra una porzione di ciascuno dei lotti di terreno distinti dai mappali 482 - 492 - 494 ed a esclusivo favore dei mappali 490 - 491 - 493 del Foglio 67 la striscia avente larghezza di mt. 2,50 lungo i confini interni in asse con la via Giannello che forma la dividente fra i lotti stessi (mappali 482 - 492 - 494).

Striscia che pertanto dovrà sempre rimanere libera e sgombra.

A migliore individuazione ed identificazione di detta striscia le parti hanno fatto riferimento al disegno planimetrico allegato al trascrivendo atto sotto "D", ove detta striscia appare contraddistinta con velatura rossa.

Si è convenuto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta servitù verranno assunte dalle parti costituenti e loro aventi causa, in quote uguali fra loro.

Si precisa comunque quanto segue:

le spese di gestione della servitù gravante, a favore ed a carico dei mappali 482 et 492 saranno a carico dei mappali 482 - 492 - 490 -

Procedimento di esecuzione immobiliare**n. 27/2025 R.G.E.****37/41****Relazione di accertamento peritale****contro****e**

In ogni caso, 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 comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) del 14/04/2025 (riferita al 11/04/2025), redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 26/11/2002, notaio Asaro Girolamo, Rep. 8603/4125, trascritto il 29/11/2002 all'art. 15366) il diritto dei debitori esecutati risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Come già detto in precedenza e secondo quanto reso dal debitore il sig. [REDACTED], non appaiono sussistere spese fisse di gestione e spese condominiali, ad eccezione delle spese per la manutenzione dello stradello comune, come riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 26/11/2002, notaio Asaro Girolamo, Rep.

491. Le spese di gestione della servitù gravante a favore ed a carico dei mappali 492 et 494 saranno a carico dei mappali 492 - 494 - 493 et 491.

8603/4125):

Dichiara infine di conoscere la reciproca servitù di transito permanente per persone ed autoveicoli in genere, trascritta in data 7 giugno 1995 art. 5305, che grava sul mappale 494 sub.4, accettando di contribuire pro-quota alle spese di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria di essa servitù.

In merito alle spese fisse future di gestione dell'immobile, si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc... da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 23/06/2025 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 (effettuate durante il sopralluogo in data 14/05/2025) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperta provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo

schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DEI 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 più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<u>Lotto unico</u>	Valore dell'immobile in piena proprietà nello
Abitazione di tipo civile	stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a
	Fornace Zarattini (RA), via Giannello n. 59,
	distinto al Catasto Fabbricati del Comune di
	Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 67, Particella 494
	Subalterno 1
	€ 115.000,00

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

Ravenna, 08 Settembre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Luisa Galeotti

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Documentazione catastale
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione fotografica
5. Atto di provenienza
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Stralcio della normativa urbanistica
8. Documentazione amministrativa
9. Valori di riferimento
10. Documentazione anagrafica degli esecutati e/o occupanti
11. Estratto dell'atto di matrimonio
12. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
13. Allegato “A”
14. Check list