

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA</b>	
	* * *	<b>N. 60/2025</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<b><u>Udienza 12/11/2025</u></b>
	<b>PROCEDENTE: .....</b>	<b><u>Ore 11:00</u></b>
	contro	
	<b>ESECUTATO: .....</b>	
	* * *	
	<b>AGGIORNAMENTO DEL 23/10/2025</b>	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 08/07/2025	
	nominava lo scrivente prof. ing. Claudio Galli, con studio in Ravenna, via	
	Gradenigo n.10, Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 11/07/2025 lo	
	scrivente ing. Claudio Galli inviava il verbale di accettazione incarico e	
	giuramento dell'esperto e la dichiarazione dell'inesistenza di situazioni di	
	incompatibilità.	
	<b>CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della</b>	
	<b>documentazione depositata</b>	
	Da un controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art. 567,	
	secondo comma, del Codice di Procedura Civile risulta che:	
	- <u>in primo luogo:</u>	
	o il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;	
	o la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto trascritto in	
	data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del	

pignoramento;

- in secondo luogo:

- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;
- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali storici degli immobili.

- in terzo luogo:

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

Di conseguenza il CTU ha provveduto a richiedere presso gli Uffici competenti la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.

\* \* \*

### QUESITI

- DATI DI PIGNORAMENTO
- STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)
- CONFINI (pt.1)
- DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)
- DATA DI INZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)
- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)
- OPERE ABUSIVE (pt.4)
- DESTINAZIONE URBANSTICA DEI BENI (pt.5)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)
- PROPRIETÀ (pt.7)

○ DIVISIBILITA' (pt.7)

○ PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)

○ SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI DI  
USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)

○ ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE  
SARANNO CANCELLATI (pt.8)

○ FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)

○ STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)

○ CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'OCCUPANTE

○ AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)

○ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)

○ PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'  
(pt.12)

○ PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)

○ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)

○ DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)

○ SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)

○ STIMA DEL BENE (pt.9)

○ CONTEGGI DI STIMA (pt.9)

\* \* \*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Si precisa che il predetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziaria iscritta a Ravenna in data 10/07/2024, R.G. n. 13266,  
R.P. 2091, per la somma di € 619.376,85, a favore della ██████████

	..... con sede a ....., in forza di decreto ingiuntivo	
	emesso dal Tribunale di Ravenna in data 03/05/2024, rep. n. 401/2024;	
	- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 14/05/2025	
	al n. 9491 Reg. Gen. e al n. 6856 Reg. Part., in dipendenza di atto	
	esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 06/05/2025, n. 1511 Rep. e	
	rettificato in data 11/07/2025 al n. 14051 Reg. Gen. e al n. 10113 Reg.	
	Part.:	
	<b>Procedente:</b> .....	
	<b>Proprietà bene pignorato:</b>	
	- ....., nato a ..... il ....., C.F.	
	....., per la quota di 1/2;	
	- ....., nata a ..... il ....., C.F.	
	..... per la quota di 1/2;	
	<b>Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di</b>	
	<b>Ravenna:</b>	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 71, particella 3278, sub. 23, via Agro	
	Pontino n.19, Zona censuaria: 1, interno 6, piano 3, cat. A/2, cl. 2,	
	vani 7, Rendita Euro 831,50;	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 71, particella 3278, sub. 15, via Agro	
	Pontino, Zona censuaria: 1, piano T, cat. C/6, cl. 2, vani 17, Rendita	
	Euro 90,43;	
	<b>STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE</b>	
	A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio di Stato Civile del	
	Comune di Ravenna, è emerso che gli esecutati ..... e .....,	
	risultano coniugati tra loro in data [REDACTED] (ALLEGATO N.1).	

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato (ALLEGATO

N.2):

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna

- Sezione Urbana RA, Foglio 71, particella 3278, sub. 23, via Agro

Pontino n.19, Zona censuaria: 1, interno 6, piano 3, cat. A/2, cl. 2,

vani 7, Rendita Euro 831,50;

- Sezione Urbana RA, Foglio 71, particella 3278, sub. 15, via Agro

Pontino, Zona censuaria: 1, piano T, cat. C/6, cl. 2, vani 17, Rendita

Euro 90,43;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- ....., nato a ..... il ....., C.F.

....., per la quota di 1/2;

- ....., nata a ..... il ....., C.F.

....., per la quota di 1/2;

### CONFINI (pt.1)

Il piano terzo è suddiviso in due unità immobiliari e l'appartamento occupa

la parte sinistra del piano rispetto al prospetto principale con un lato

prospiciente il vano scala e ragione .....; l'autorimessa confina con

parti comuni su tre lati, salvo altri; l'autorimessa confina con parti comuni su

tre lati, salvo altri.

### DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo del complesso edilizio

denominato "*Condominio 7*", (fabbricato A) sito in Ravenna (RA), via Agro

Pontino n.19, interno 6. È costituito da due corpi di fabbrica (denominati

	fabbricato A e fabbricato B), sviluppati su quattro piani fuori terra e disposti	
	perpendicolarmente tra loro, congiunti in un solo angolo a formare una sorta	
	di 'L'.	
	L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso.	
	Il fabbricato A, posto <i>in antis</i> , con ingresso prospiciente la via Agro Pontino,	
	è composto al piano terra da n. 5 autorimesse, centrale termica e locale	
	contatori; mentre ai piani primo, secondo e terzo si trovano n.2 appartamenti	
	per ciascun piano.	
	Il fabbricato B accessibile da ingresso posto lateralmente sul lato lungo è	
	composto al piano terra da n. 5 autorimesse e da n.5 negozi; mentre ai piani	
	primo, secondo e terzo si trovano n.2 appartamenti per ciascun piano.	
	In sintesi il condominio contiene n.12 unità abitative, n.12 autorimesse e n.5	
	negozi.	
	Il fabbricato A su cui insiste il nostro appartamento è dotato di due accessi	
	uno pedonale e uno carrabile, posti su via Agro Pontino: l'ingresso al	
	condominio è preceduto da un portico e l'accesso carrabile conduce alle	
	autorimesse ubicate sul lato posteriore.	
	<b>L'appartamento</b> posto al piano terzo senza ascensore, ma dotato di	
	servoscala, è costituito: da un ingresso su ampio soggiorno (open space)	
	dotato di loggia/balcone (foto nn.15-21); una cucina con retro (foto nn. 22-	
	24); un ripostiglio posto a lato dell'ingresso (foto n.25); una camera da letto	
	e/o studio prospiciente l'open space (foto n.26); da un disimpegno ad 'L'	
	(foto n.27) da cui si accede a due camere da letto (foto nn. 28-31), di cui una	
	matrimoniale, a due bagni (uno dotato di vasca da bagno (foto n.32) e uno	
	con doccia (foto n.33)) e a un piccolo balcone chiuso con laterizi disposti ad	

alveare (foto n.35).

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di **un'autorimessa singola non collettiva**, ubicata al piano terra (foto nn.36-39) posizionata posteriormente sul lato lungo del fabbricato.

I materiali utilizzati per la costruzione dell'edificio rappresentano il linguaggio architettonico del periodo di costruzione, anni Sessanta e sono i seguenti.

**La struttura portante** è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai e tetto in latero-cemento; il tetto è a falde inclinate e con manto di copertura in tegole.

**I pavimenti** sono in ceramica nella zona giorno, cucina e bagni, mentre nelle camere da letto in parquet costituito da piccoli riquadri; i **battiscopa** in legno; i **rivestimenti** del bagno e della cucina sono in ceramica; i **sanitari** del bagno e gli accessori sono di media qualità.

Le **finestre** sono costituite da infissi in lamiera di ferro verniciati di colore bianco con vetri semplici e sono dotate di tapparelle in pvc.

Le **porte** interne sono di due tipi: in legno tamburato rifinito in smalto nero lucido e in legno tamburato in mogano; la porta principale d'ingresso dell'abitazione è in legno dotata di serratura di sicurezza.

In buona sostanza si rileva che, in linea generale, **le finiture interne sono nella parte giorno di buona qualità** in quanto la zona è stata ristrutturata in tempi recenti e di media qualità nella restante parte dell'appartamento non avendo subito nuovi interventi dopo la costruzione originaria in cui sono stati utilizzati materiali tipici del periodo di costruzione.

**Il riscaldamento è centralizzato** e avviene mediante radiatori in ghisa,

collegati ad una caldaia posta al piano terra nel fabbricato A sul lato strada.

**L'impianto elettrico** è dotato di un quadro elettrico ubicato nel ripostiglio

prospiciente l'ingresso e non ha subito manutenzioni (foto n.26a).

**L'autorimessa** è posta al piano terra ed ha la porta d'ingresso sul prospetto

posteriore del condominio, arretrata rispetto al filo della facciata per

consentire la formazione di un portico; è dotata di porta basculante in

lamiera e pavimento in battuto di cemento (foto nn.36-39).

**L'aspetto esterno del condominio risulta gradevole** in quanto progettato

con attenzione. Il prospetto architettonico è costituito da mattoni a faccia

vista, riquadrati da pilastri e dalle fasce marcapiano dei solai.

L'area esterna del condominio è in parte pavimentata e in parte trattata a

verde (foto nn.4-11). Si rappresenta che nella parte posteriore è presente un

ampio parco pubblico (foto n.12).

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della

consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico,

ALLEGATO N.3.

### **DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)**

I lavori sono iniziati il 22/06/1967 (cfr. Richiesta di rilascio di abitabilità del

14/06/1968, prot. 23082, ALLEGATO N.4).

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)**

Sono presenti presso il Comune di Ravenna le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione lavori edili n.86 del 31/01/1964, pratica PG 36305/63 per

*“costruzione unità residenziale cooperativa “Nullo Baldini” – quarta*

*zona – secondo lotto”*, richiedente: ....., a firma del tecnico

Arch. [REDACTED], (ALLEGATO N.5);



- I Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.1238 del 17/07/1964, pratica PG		
24340 per “costruzione unità residenziale cooperativa “Nullo Baldini” –		
<i>quarta zona – secondo lotto</i> ”, richiedente: ....., a firma		
del tecnico Arch. ...., (ALLEGATO N.6);		
- II Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.548 del 29/04/1965, pratica PG		
11154 per “costruzione unità residenziale cooperativa “Nullo Baldini” –		
<i>quarta zona – secondo lotto</i> ”, richiedente: ..... a firma del		
tecnico Arch. ...., (ALLEGATO N.7);		
- III Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.2019 del 15/11/1965, pratica PG		
39620 per “costruzione unità residenziale cooperativa “Nullo Baldini” –		
<i>quarta zona – secondo lotto</i> ”, richiedente: ..... a firma del		
tecnico Arch. ...., (ALLEGATO N.8);		
- IV Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.1980 del 12/11/1966, pratica PG		
36902 per “costruzione unità residenziale cooperativa “Nullo Baldini” –		
<i>quarta zona – secondo lotto</i> ”, richiedente: ..... a firma del		
tecnico Arch. ...., (ALLEGATO N.9);		
- V Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.1158 del 26/06/1967, pratica PG		
20976 per “costruzione unità residenziale cooperativa “Nullo Baldini” –		
<i>quarta zona – secondo lotto</i> ”, richiedente: ..... a firma del		
tecnico Arch. ...., (ALLEGATO N.10);		
- Autorizzazione lavori edili n.1933 del 28/09/1967, pratica PG 29473 per		
“ <i>VARIANTE al progetto di costruzione unità residenziale cooperativa</i>		
<i>“Nullo Baldini” – quarta zona – secondo lotto</i> ”, richiedente:		
....., a firma del tecnico ....., (ALLEGATO N.11);		
- Richiesta di rilascio di abitabilità del 14/06/1968, prot. 23082, di n.2		

edifici - n.12 alloggi, n.5 negozi posti in Ravenna, via Agro Pontino, e

rilascio il 09/07/1968 (ALLEGATO N.4)

#### OPERE ABUSIVE (pt.4)

Durante il sopralluogo è stato visionato l'appartamento per verificare la congruità fra *status quo* e Autorizzazione lavori edili n.1933 del 28/09/1967, pratica PG 29473.

Si evidenzia che sono stati eseguiti le seguenti opere non autorizzate, quali:

a) nell'atrio d'ingresso all'appartamento la parete divisoria col soggiorno, non strutturale, è stata in parte demolita e in parte ribassata (altezza circa m. 1,00) per creare uno spazio unico col soggiorno;

b) traslazione della porta d'accesso della camera da letto singola prospiciente il disimpegno notte;

c) il lato lungo della cucina misura m. 4,21, anziché m. 4,05 che vengono sottratti alla larghezza del ripostiglio, quest'ultimo viene ridotto da m. 1,26 a m. 1,05;

d) chiusura con infissi del balcone coperto/loggia posto sul retro.

Per quanto riguarda il **punto a)**, si precisa che esso è stato eseguito da oltre 10 anni e può essere considerato un "*abuso minore e sanzionamento semplificato*" (L.R. 14/2020, artt. 23 e 24), per cui dovrà sanato mediante domanda e pagamento dell'importo di € 516,00, oltre € 100,00 per diritti di segreteria.

Per quanto riguarda i **punti b), c)**, essi rientrano nella "*Tolleranza costruttiva*", art.19 bis, L.R. 23/2004 e s.m.i., per cui non necessitano richieste di sanatoria.

Per quanto riguarda il **punto d)**, esso rientra nell'art. XI.1.9 "*Chiusura e modificazione di spazi loggiati o porticati,*" del RUE 5 Norme Tecniche di

Attuazione, non determina incremento di superficie complessiva (SC).

In sintesi, visto quanto sopra, è necessario effettuare una domanda di "*abuso minore e sanzionamento semplificato*" e aggiornare la planimetria catastale da parte di un tecnico abilitato che comporterà un costo totale (oblazione, diritti di segreteria e spese tecniche) di circa € 1.800,00 - 2.200,00, oltre oneri fiscali.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5)**

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)**

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

##### **PROPRIETÀ (pt.7)**

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

- ....., nato a ..... il ....., C.F.

....., per la quota di 1/2;

- ....., nata a ..... il ....., C.F.

....., per la quota di 1/2;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Annamaria Conte di Ravenna in data 09/12/1985, rep. n. 80613, raccolta n. 8945, trascritto a Ravenna il 04/01/1986, R.G. n. 180, R.P. n.135 (ALLEGATO N.12).

**DIVISIBILITA' (pt.7)**

Non essendoci altri comproprietari al di fuori degli esecutati, l'immobile pignorato non necessita di essere diviso.

**PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)**

- Al ventennio il bene è di proprietà dei sigg. .... e ....., in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Annamaria Conte di Ravenna in data 09/12/1985, rep. n. 80613, raccolta n. 8945, trascritto a Ravenna il 04/01/1986, R.G. n. 180, R.P. n.135, in cui i sigg. ...., nato a ....., il ....., ....., nata a ....., il ..... vendono ai sigg. ...., nato a ..... il ..... e a ....., nata a ....., il ..... (ALLEGATO N.12).

**USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)**

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna.

**ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO****CANCELLATI (pt.8)**

Ipoteca giudiziaria iscritta a Ravenna in data 10/07/2024, R.G. n. 13266, R.P. 2091, per la somma di € 619.376,85, a favore della XXXXXXXXXX con sede a ..... in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 03/05/2024, rep. n. 401/2024.  
Pignoramento immobiliare promosso da ..... con sede in ....., trascritto a Ravenna in data 14/05/2025 al n. 9491 Reg. Gen. e al n. 6856 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 06/05/2025, n. 1511 Rep. e rettificato in data 11/07/2025 al n. ....

14051 Reg. Gen. e al n. 10113 Reg. Part., nei confronti di ....., nato a

..... il ....., C.F. ...., per la quota di 1/2 e

....., nata a ..... il ....., C.F. ...., per

la quota di 1/2; catasto fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana

RA, Foglio 71, particella 3278, sub. 23, sub. 15.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)**

L'immobile pignorato può essere venduto in un unico lotto.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)**

Alla data del sopralluogo del 28/07/2025, congiuntamente al Custode

Giudiziario, Avv. Savini Francesca, l'immobile risulta occupato dagli

esecutati.

A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano

stipulati contratti di locazione (ALLEGATO N.13).

#### **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI**

A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio Anagrafe del

Comune di Ravenna, emerge quanto segue.

Il debitore e occupante ..... ha effettuato le seguenti variazioni

(ALLEGATO N.14):

- in data [REDACTED] è residente dalla nascita in Via Martiri n.649,

Ravenna;

- in data [REDACTED] ha variato indirizzo a seguito di censimento in via Martiri

n.63, Ravenna;

- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Maggiore

n.229, Ravenna;

- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via S. Alberto

	n.119, Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Stelvio n.16,	
	Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via 55 Martiri n.63,	
	Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Parallela di via	
	Cicognani n.35, Ravenna, indi per toponomastica via Dario Dradi n.35,	
	Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Agro Pontino	
	n.19, p.3, i.6, Ravenna.	
	Il debitore e occupante ..... ha effettuato le seguenti variazioni	
	(ALLEGATO N.15):	
	- in data [REDACTED] per immigrazione da Forlì risiedendo in via Dismano	
	n.109, Ponte Nuovo (RA);	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo a seguito di censimento in via	
	Martiri n.63, Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Maggiore	
	n.229, Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via S. Alberto	
	n.119, Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Stelvio n.16,	
	Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via 55 Martiri n.63,	
	Ravenna;	
	- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Parallela di via	

Cicognani n.35, Ravenna, indi per toponomastica via Dario Dradi n.35, Ravenna;

- in data [REDACTED] ha variato indirizzo risiedendo in via Agro Pontino n.19, p.3, i.6, Ravenna.

#### **AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)**

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

#### **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)**

A seguito di verifica presso l'amministratore del condominio, Studio Biondi, risulta che non vi siano spese condominiali insolute (ALLEGATO N.16).

#### **PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12)**

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)**

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Sezione Urbana RA, Foglio 71, particella 3278, sub. 23, sub. 15, vengono riportate in ALLEGATO N.17.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto, si veda il punto "OPERE ABUSIVE (pt.4)".

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)**

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 28/07/2025 e del 04/10/2025 in ALLEGATO N.3.

#### **DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)**

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo del complesso edilizio "Condominio 7", sito in Ravenna (RA), via Agro Pontino n.19, interno 6.

È costituito da due corpi di fabbrica (denominati fabbricato A e fabbricato

			16 di 19
	B), sviluppati su quattro piani fuori terra e disposti perpendicolarmente tra loro, congiunti in un solo angolo a formare una sorta di 'L'.		
	Il condominio contiene n.12 unità abitative, n.12 autorimesse e n.5 negozi.		
	L'appartamento posto al piano terzo senza ascensore, ma dotato di servoscala, è costituito: da un ingresso su ampio soggiorno (open space)		
	dotato di loggia/balcone; una cucina con retro; un ripostiglio posto a lato		
	dell'ingresso; una camera da letto e/o studio prospiciente l'open space; da un		
	disimpegno ad 'L' da cui si accede a due camere da letto, di cui una		
	matrimoniale, a due bagni e a un piccolo balcone chiuso con laterizi disposti		
	ad alveare.		
	Inoltre l'unità immobiliare è dotata di un'autorimessa al piano terra.		
	SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)		
	La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,		
	puramente a titolo indicativo, è di mq. 116,00 ca. ed è costituita da:		
	- appartamento al piano terzo, dotato di due balconi e corredato di garage		
	esclusivo al piano terra.		
	STIMA DEL BENE (pt.9)		
	Le indagini di mercato effettuate nella zona presso operatori specializzati nel		
	settore immobiliare non concordano, nel caso di specie, con i dati pubblicati		
	dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N.18);		
	questi ultimi sono relativi al II semestre 2024 e sono i seguenti:		
	Comune di Ravenna	Zona centrale/ B.go San Rocco - S.Biagio - S.Vittore, zona	
		ospedale – Tribunale - Via Vicoli	
		Minimo €/mq	Massimo €/mq
	Abitazioni civili in	2000	2400



normale	stato		
conservativo			

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	
che risulta essere in buono stato di manutenzione con soggiorno ristrutturato	
su open space, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare	
che trattasi di appartamento al piano terzo, <b>senza ascensore</b> , con	
<b>riscaldamento centralizzato</b> , infissi datati, bagni e impianti d'epoca,	
corredato di garage individuale al piano terra; <b>tenuto conto delle indagini</b>	
<b>esperite in loco presso operatori del settore</b> , in particolare tre agenzie	
immobiliari situate nelle vicinanze; considerati i coefficienti di merito, il	
valore indicato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con	
aggiornamento al secondo semestre 2024, il sottoscritto perito ritiene che il	
valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, possa essere	
fissato in <b>1.550,00 €/mq.</b>	

Adottando i parametri sopra descritti, la piena proprietà dell'immobile viene	
stimata come segue:	
mq. 116,00 x €/mq. 1.550,00 = € 179.800,00	
(centosettantanovemilaottocento euro/00)	
A detto importo vanno detratti gli oneri sopra indicati pari a € 2.500,00,	
compreso oneri fiscali.	
€ 179.800,00 - € 2.500,00 = € 177.300,00	
(centosettantasettemilatrecento euro/00)	

### **CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto sopra esposto, si ritiene congruo indicare come più	
probabile valore dell'immobile oggetto della presente stima, in regime di	

libero mercato, la seguente cifra di:

€ 177.300,00

(centosettantasettemilatrecento euro/00)

**Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi, pari al 8% e si ottiene il valore a base d'asta:**

**VALORE A BASE D'ASTA: € 163.116,00**

**Arrotondamento € 163.000,00**

**(centosessantatremila euro /00)**

\* \* \*

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

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata alle parti che prima dell'udienza hanno facoltà di formulare note alla relazione.

Con Osservanza

Ravenna, 23 ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Prof. Ing. Claudio Galli

**Allegati:**

1. Certificato di stato civile dei debitori;
2. Visure Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna;
3. Documentazione fotografica;

	4. Richiesta di rilascio di abitabilità del 14/06/1968, prot. 23082;	
	5. Autorizzazione lavori edili n.86 del 31/01/1964, pratica PG 36305/63;	
	6. I Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.1238 del 17/07/1964, pratica PG 24340;	
	7. II Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.548 del 29/04/1965, pratica PG 11154;	
	8. III Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.2019 del 15/11/1965, pratica PG 39620;	
	9. IV Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.1980 del 12/11/1966, pratica PG 36902;	
	10. V Rinnovo Autorizzazione lavori edili n.1158 del 26/06/1967, pratica PG 20976;	
	11. Autorizzazione lavori edili n.1933 del 28/09/1967, pratica PG 29473 per VARIANTE;	
	12. Atto di compravendita a rogito notaio Annamaria Conte di Ravenna in data 09/12/1985, rep. n. 80613, raccolta n. 8945;	
	13. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di locazione;	
	14. Certificato storico di residenza del debitore .....	
	15. Certificato storico di residenza del debitore .....	
	16. Spese condominiali insolute;	
	17. Planimetrie catastali;	
	18. Valutazioni OMI.	