

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA

* * *

N. 63/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 12/11/2025

Ore 10:40

(Avv. ***)

contro

(Avv.)

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 09/07/2025

nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Ing. LUCA

MAZZAVILLANI, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale

accettava l'incarico e depositava in Cancelleria il giuramento in data

11/07/2025. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore

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 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 precedente 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

diffidenza 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 obblazioni

già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le

risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per

l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi

compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre

ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;

provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del

bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità,

ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente

trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso

l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia

	suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
	L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 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 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 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 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).

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, eseguito le visure presso l’Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con l’Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni circa i valori commerciali di beni simili, effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode in data 28/08/2025 e successivamente in data 26/09/2025, espone la presente relazione.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL’IMMOBILE

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 in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

* * *

VERIFICHE PRELIMINARI

- Il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria Registri Immobiliari riferiti a trascrizioni e iscrizioni che si estendono per un periodo di oltre 20 anni anteriormente alla data del pignoramento e sono riferiti a ciascun proprietario risultante per il periodo considerato; inoltre la certificazione risale ad atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio;
- il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale (attuale e storico)
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata; reperito tale documento dall'esperto stimatore, l'esecutata risulta di stato libero per divorzio.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data *** al n.*** reg. gen. e al n. *** reg. part. sono state pignorate a favore di **CONDOMINIO I CEDRI** i seguenti immobili: **piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili posti nel comune di Castel Bolognese (RA), come di seguito individuati:**

- Catasto Fabbricati del comune di CASTEL BOLOGNESE (RA),

via Nino Bixio n.40 Interno 1 Piano S1-1-2, foglio 25, part. 381,

sub 8, cat. A/3, cl.3, R.C. euro 614,58;

- Catasto Fabbricati del comune di CASTEL BOLOGNESE (RA),

via Nino Bixio n.50, Piano S1, foglio 25, part. 381, sub 20, cat.

C/6, cl.2, mq., R.C. euro 71,27.

DIVISIBILITÀ, FORMAZIONE DI LOTTI

Dall'esame degli immobili pignorati appare opportuna la vendita in unico

lotto. Le unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare non

risultano comodamente divisibili in natura.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di appartamento in condominio (int.1) posto al piano 1° e

sottotetto con ascensore, costituito da: soggiorno, cucina, n.2 camere, n.2

bagni e disimpegno al piano 1°, sottotetto diviso in n.3 stanze di altezza

variabile (da $h_{min}=0.00$ m a $h_{max}=3.00$) oltre a disimpegno e bagno.

L'appartamento è dotato di cantina posta al piano interrato con accesso dalla

scala condominiale e dal corsello dei garages. Fa parte del lotto un garage

posto al piano interrato con accesso da rampa comune. Sono compresi

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali a

norma di legge. Il tutto ubicato in Castel Bolognese (RA), via Nino Bixio 40.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

*** proprietaria per la quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL BOLOGNESE Sez. unica.

Foglio 25:

- Particella 381, Sub. 8, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 7,0 vani, Sup. tot. 123

m^2 , Sup. tot. escl. aree scoperte 117 m^2 , rendita Euro 614,58, Via

Nino Bixio n.40, Interno 1, Piano S1-1-2,

- Particella 381, Sub. 20, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 20 m^2 , Sup. tot. 22 m^2 ,

rendita Euro 71,27, Via Nino Bixio n.50, Piano S1.

L'area, su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le uu.ii. oggetto di

esecuzione, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese, al

Foglio 25, Particella 381, Ente Urbano di mq. 1.408.

* * *

CONFINI

L'appartamento è in confine con beni ***, muri perimetrali esterni, beni

comuni condominiali, salvo altri; la cantina è in confine con beni ***, beni

comuni condominiali, salvo altri.

Il garage è in confine con beni ***, beni ***, beni comuni condominiali,

salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

- *** nata a *** il *** C.F. ***; proprietaria per la quota di 1/1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni pignorati corrisponde a quella

riportata sull'atto di pignoramento in atti.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Le parti comuni risultano quelle tipiche di condominio a norma di legge e

derivanti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal regolamento

condominiale. Più in particolare, dall'atto di provenienza (estremi nel

seguito) risulta che *“Comprensivamente all'immobile in oggetto vengono*

trasferite alla parte acquirente tutte le proporzionali comproprietà delle

parti comuni condominiali relative al complesso edilizio di cui esso

immobile è parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare

riferimento alle parti comuni condominiali distinte al Catasto Fabbricati del

Comune di Castel Bolognese con i seguenti Sub dei predetti Foglio e

Particella:

- Sub 1, Via Nino Bixio, B.C.N.C. (rampa di accesso carrabile P.T.-S.1,

giardino P.T., accesso alle rimesse S1) comune ai Sub 18, 19, 20, 21, 22, 23,

24, 25, 26, 27, 28, 29 et 30;

- Sub 2, Via Nino Bixio, B.C.N.C. (piazzola di accesso carrabile e pedonale

con nicchie porta contatori Enel, Gas e Acqua P.T.) comune ai Sub 6, 7, 8,

9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17;

- Sub 3, Via Nino Bixio, B.C.N.C. (sottopassaggio, corridoio di accesso alle

cantine S1) comune ai Sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,

20, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 et 30;

- Sub 5, Via Nino Bixio, B.C.N.C. (ingresso pedonale P.T., vano scala S1-

P.T.-P.1) comune ai Sub 8 et 9; come risultanti dall'elaborato planimetrico

con annessi elenchi dei subalterni assegnati presentato all'Agenzia del

Territorio – Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Ravenna in data 28

aprile 2000 Prot. n. 000066267.”

Inoltre: “*La parte acquirente subentra ai sensi di legge nel vigente*

regolamento di condominio relativo al complesso edilizio di cui è parte

l'immobile in oggetto, dichiarando di bene conoscerlo e accettarlo”. L'atto

di provenienza evidenzia inoltre *che l'immobile in oggetto è a lei pervenuto*

*per assegnazione con atto a rogito Dottor ***, Notaio in ***, in data ***,*

*repertorio n. ***, registrato *** in data *** n. *** serie IV e trascritto a*

*Ravenna in data *** R.G. n. *** R.P. n. ***. Relativamente a tale atto la*

parte acquirente si dichiara edotta di tutti i patti, convenzioni e servitù in

esso contenuti e richiamati [...].”

Inoltre la nota di trascrizione del citato Rogito del *** riporta che “*ai sensi e*

per gli effetti di cui all'art. 68 e seguenti delle disposizioni di attuazione del

c.c. dichiaravano le parti che l'unità assegnata rappresentava i 103,06/1000

dell'intero edificio”.

CONTRATTI D'AFFITTO

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti

contratti d'affitto in corso di validità.

VINCOLI

Da verifiche presso gli Uffici del Comune dell'Unione della Romagna

Faentina e presso l'Agenzia del Territorio non risultano gravami

sull'attitudine edificatoria del lotto e i beni oggetto di stima non sono

soggetti a vincoli di carattere storico-artistico.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

L'esecutata risulta di stato libero per divorzio.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio le uu.ii. oggetto della presente procedura risultavano di proprietà personale per l'intero della Sig.ra *** nata a *** il *** in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio *** in *** Rep.42116/5768 del ***, trascritto a Ravenna il ***, RG n.***, RP n. *** e registrato a *** in data *** al n. ***serie 1V.

L'esecutata acquistava le uu.ii. oggetto della presente procedura con atto di compravendita a rogito del Notaio *** in *** Rep. *** del *** trascritto a *** in data *** RG n.***, RP n. ***.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente, a seguito di ispezione ipotecaria in data 07/08/2025, ha verificato che i beni oggetto di esecuzione sono liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- 1. Ipoteca volontaria (mutuo fondiario)** a rogito notaio *** in data ***, Repertorio n. ***, **iscritta a Ravenna il *** RG *** RP ***** per la somma di €*** a garanzia di un capitale di €*** **A favore: ***** (c.f.: ***) **Contro:** Guerrini Natascia (c.f. ***) gravante la quota di 1/1 dei beni censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Bolognese, Nino Bixio 40 Fg. 25 Particella 381 sub. 8 e Via Nino**

Bixio 50 Fg. 25 Particella 381 sub. 20;

2. Pignoramento Immobiliare Tribunale di Ravenna del ***
 trascritto a Ravenna il *** RG *** RP ***
A favore: Condominio ***, *** (c.f. ***), **Contro:** *** (c.f. ***)
 gravante la quota di 1/1 dei beni censiti al **Catasto Fabbricati del**
Comune di Castel Bolognese, Nino Bixio 40 Fg. 25 Particella 381
sub. 8 e Via Nino Bixio 50 Fg. 25 Particella 381 sub. 20.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione
 per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Dalla ricerca presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Castel
 Bolognese sono stati individuati i seguenti precedenti edilizi:

- 1) **Concessione Edilizia n.*** Prot. *** del ***;**
- 2) **Concessione edilizia per variante in corso d'opera n.*** Prot.**
 *** del ***;
- 3) **DIA per variante in corso d'opera n.***, Prot.*** del ***;**
- 4) **Concessione edilizia per lavori di completamento n.*** Prot.**
 *** del ***
- 5) **Dichiarazione di abitabilità** Prot. *** del *** (per il sub 8) e
 Prot. *** del *** (per il sub 20) del 03/12/1998.

L'Unione dei Comuni della Romagna Faentina con nota PG *** del
 17/09/2025 (in allegato) comunicava allo scrivente l'irreperibilità delle

pratiche edilizie e trasmetteva esclusivamente la DIA per variante in corso

d'opera n.*** che non riguarda modifiche relative alle uu.ii. facenti parte del compendio in esecuzione.

Non è risultato quindi possibile rilevare la conformità urbanistica dell'immobile.

Con riferimento alle planimetrie catastali estratte vi è una sostanziale conformità con lo stato rilevato a meno di:

a) realizzazione di un divisorio in cartongesso posto nel “sottotetto deposito occasionale” ad individuare una stanza e il disimpegno al termine della scala in arredo proveniente dal soggiorno.

Pur non essendo stato possibile visionare le pratiche urbanistiche, essendo le planimetrie catastali risalenti all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, è ragionevole ipotizzare che tale difformità sia rilevabile anche dal punto di vista urbanistico. Si ritiene che la realizzazione di quel tramezzo sia sanabile tramite pratica CILA in sanatoria per lavori già eseguiti ex art. 16 bis L.R. 23/2004. Delle spese necessarie per la redazione della pratica (€ 1.560,00+IVA) e dei diritti/sanzione (€1.050,00) si terrà conto nella successiva stima.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina è ubicato all'interno del “Perimetro del centro urbano”, in area individuata come “Ambito residenziale misto consolidato”. Con riferimento alle tutele e vincoli di archeologia è presente la componente “Zone ad alta potenzialità archeologica”. Con riferimento al rischio allagamento sulla base del Piano Gestione Rischio Alluvioni l'edificio si trova in area di interessate da alluvioni poco frequenti (P2).

Il sottotetto è classificato urbanisticamente e catastalmente come “deposito

occasionale” ed è tuttavia attualmente parzialmente utilizzato a fini abitativi

con l’individuazione di n.2 camere da letto in difformità dall’uso previsto

dalla classificazione urbanistica e catastale di detti locali.

Alla data del sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione non risultano

procedure amministrative e/o sanzionatorie in atto.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava occupato dall’esecutata e dai

propri figli.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di appartamento in condominio (int.1) posto al

piano 1° e sottotetto con ascensore, costituito da: soggiorno, cucina, n.2

camere, n.2 bagni e disimpegno al piano 1°, sottotetto diviso in n.3 stanze di

altezza variabile (da $h_{min}=0.00$ m a $h_{max}=3.00$) oltre a disimpegno e bagno.

L’appartamento è dotato di cantina posta al piano interrato con accesso dalla

scala condominiale e dal corsello dei garages. Fa parte del lotto un garage

posto al piano interrato con accesso da rampa comune. Sono compresi

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali a

norma di legge. Il tutto ubicato in Castel Bolognese (RA), via Nino Bixio 40.

L’appartamento si trova nella prima periferia dell’abitato.

L’u.i di cui al presente lotto fa parte di edificio condominiale di n.12 unità

che si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a

rimessa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Il fabbricato ha struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio finiti con cappotto termoisolante; i solai sono in laterocemento. Le pareti risultano internamente intonacate e tinteggiate.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, di m² 89,00 c.ca al piano primo oltre a balconi di m² 6,70 e 7,30 c.ca; di m² 44,00 c.ca (h_{med}=0,65 m), di m² 20,00 c.ca (h_{med}=2,05 m), di m² 29,00 c.ca (h_{med}=2,40 m) al piano secondo oltre a balcone di m² 8,50 c.ca; la superficie della cantina (h=2,40 m) al piano interrato (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, è di m² 6,50 c.ca; quella del garage (h=2,40 m) al piano interrato (al lordo dei muri), a puro titolo indicativo, è di m² 21,60 c.ca.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'u.i. è in uno stato di conservazione buono. Il piano interrato ove sono ubicate cantina e garage, nonostante si fosse allagato durante gli eventi alluvionali del maggio 2023, risulta comunque in discreto stato di conservazione.

FINITURE

Pareti interne: paramenti in laterizio intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: finestre e portefinestre in alluminio con vetrocamera dotati di tapparelle in pvc.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti: pavimenti interni zona giorno, disimpegni e

balconi in gres porcellanato; pavimenti e rivestimenti del bagno/rivestimento

cucina in ceramica; pavimenti in legno nelle camere da letto e nella maggior

parte del sottotetto.

Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia murale e termosifoni in acciaio;

Impianto di raffrescamento: è presente split nel sottotetto e nella zona giorno; unità esterne sui balconi.

Impianto idrico/sanitario: autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria (stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento); sono presenti lavabo, wc e bidet e doccia in uno dei bagni al P1, box doccia, riadattato a lavanderia il secondo bagno al P1; lavabo, wc e bidet (piatto doccia rimosso) nel bagno al piano sottotetto.

Impianto elettrico/telefonico/tv: completo, sottotraccia.

Come già evidenziato non è stato possibile rinvenire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'amministratrice condominiale, le spese condominiali afferenti alle unità immobiliari di cui al presente lotto ammontano a € 1.044,96 e a € 1.668,18 rispettivamente per le annualità al 30/06/2025 (consuntivo) e al 30/06/2026 (preventivo). Alla data della redazione della presente relazione risultano non pagate spese condominiali riferite all'esercizio precedente pari all'intero e nulla è stato pagato per l'esercizio in corso. Di tali somme non pagate si terrà conto nella stima successiva.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:	
Appartamento (int.1) P1	ca. m ² 89,00
Sottotetto (int.1) P2 (h _{med} =0,65 m) 44,00 m ² 10%	ca. m ² 4,40
Sottotetto (int.1) P2 (h _{med} =2,05 m) 20,00 m ² 25%	ca. m ² 5,00
Sottotetto (int.1) P2 (h _{med} =2,40 m) 29,00 m ² 50%	ca. m ² 14,50
Balcone P1	6,70 m ² 30%
Balcone P1	7,30 m ² 30%
Balcone P2	8,50 m ² 30%
Cantina	6,50 m ² 25%
Garage	21,60 m ² 50%
Totale superficie commerciale	ca. mq 132,08

* * *

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello **“sintetico-comparativo”**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali, consultando il **“Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”** e l’ **“Osservatorio Mercato Immobiliare”** della Agenzia delle Entrate.

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 e

tenendo anche conto dei valori indicati nel “Rapporto 2024 del mercato

immobiliare a Ravenna e provincia” e nell’ ”Osservatorio Mercato

Immobiliare dell’Agenzia del Territorio”, il sottoscritto ritiene che, *in*

condizioni di libero mercato, il valore commerciale, dei beni in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così

determinato:

Valore commerciale immobili abitativi analoghi

nuovi o ristrutturati $\text{€}/\text{m}^2$ 2.500,00

• Deprezzamento per stato d’uso 40% $\text{€}/\text{m}^2$ -1.000,00

Valore commerciale unitario del bene $\text{€}/\text{m}^2$ 1.500,00

• Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc.esec.) 15% $\text{€}/\text{m}^2$ -225,00

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva $\text{€}/\text{m}^2$ 1.275,00

Spese condominiali ultimi due esercizi € 2.713,14

Spese tecniche CILA a sanatoria € 1.560,00+IVA

Diritti e sanzione CILA a sanatoria € 1.050,00

* * *

Valore commerciale della piena proprietà per la quota di 1/1 dell’immobile

sottoposto a procedura esecutiva:

$\text{€}/\text{m}^2$ 1.275,00 x m^2 132,08 – 2.713,14-1.560,00 x 1.22-1.050,00 =

€162.735,66

Valore di mercato adeguato e corretto del lotto in C.T. € 163.000,00 (euro

centosessantatremila/00).

RIEPILOGO

LOTTO UNICO		
Piena proprietà di appartamento in		
condominio (int.1) posto al piano 1° e		
sottotetto con ascensore, costituito da:		
soggiorno, cucina, n.2 camere, n.2 bagni e		
disimpegno al piano 1°, sottotetto diviso in n.3		
stanze di altezza variabile (hmin=0.00 m,		
hmax=3.00) oltre a disimpegno e bagno.		
L'appartamento è dotato di cantina posta al		
piano interrato con accesso dalla scala		
condominiale e dal corsello dei garages. Fa	Valore di mercato adeguato	
parte del lotto un garage posto al piano	e corretto della piena	
interrato con accesso da rampa comune. Sono	proprietà di uu.ii. distinte al	
compresi proporzionali diritti di comproprietà	catasto fabbricati del	
sulle parti comuni e condominiali a norma di	comune di Castel Bolognese,	
legge. Il tutto ubicato in Castel Bolognese	sez. U, Fg.25 Part. 381	
(RA), via Nino Bixio 40	Subb. 8, 20	€ 163.000,00

* * *

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 10/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

*(firmato digitalmente)***Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura catasto fabbricati
4. Visura catasto terreni
5. Elaborato planimetrico
6. Elenco subalterni
7. Planimetrie catastali
8. Documentazione urbanistica
9. Atto di provenienza
10. Stato civile esecutata
11. Ispezioni ipotecarie
12. Valori di riferimento