

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. SAMUELE LABANCA**

\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 74/2025**

promosso da:

**XXX**

Contro

**XXX**

*A seguito dell'udienza del 13/01/2026, durante la quale è stato disposto lo stralcio dei lotti n. 1 e n. 2, si provvede al deposito della relazione di stima relativa esclusivamente al lotto n. 3, l'unico oggetto della procedura d'asta.*

**PREMESSA**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

Il certificato notarile risale fino ad un atto di acquisto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- SPESE CONDOMINIALI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale del bene, 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 del bene.

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale del

Territorio di Ravenna Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/06/2025 ai numeri 12206/8832, a favore del procedente XXX sui beni immobili distinti al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna, frazione di Mezzano, Immobile distinto al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna Sezione Urbana RA:  
Foglio 15 particella 7 subalterno 14.

### **LOTTO 3**

#### **CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Abitazione monolocale, in Via della Bassa n.111, situata al secondo piano del condominio denominato "Michela". L'abitazione ha diritto di uso esclusivo, perpetuo e gratuito di un posto auto nell'area comune.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Immobile distinto al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna Sezione Urbana RA

- Foglio 15, particella 7, subalterno 14, Zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 54 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 286,63, via della bassa n.111, piano 2.

Il fabbricato di cui il subalterno fa parte insiste sul terreno identificato al Catasto Terreni di Ravenna Sezione RA al Foglio 15 particella 7 ente urbano mq 780

#### **PROPRIETÀ**

L' immobile risulta intestato a:

XXX, proprietà per 1/1.

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

L'identificazione catastale attuale corrisponde a quanto pignorato.

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita trascritto in data 21/04/2008 al Servizio di Pubblicità immobiliare al numero 5030 di Registro Particolare e n. 8633 di Registro Generale:

“La presente vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, con garanzia che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere , fatta eccezione: per i patti, obblighi condizioni e servitù portati o richiamati dal sopracitato mio atto di provenienza del 17/10/2006”. Che si riporta di seguito: “l’area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto è distinta al catasto terreni del Comune di Ravenna sezione Ravenna al foglio 15, mappale 7, ente urbano, di mq. 780. Tale immobile ha diritto all’uso esclusivo, perpetuo e gratuito di un posto auto nell’area comune. La parte acquirente presta altresì il consenso, rilasciandone per quanto possa occorrer relativo mandato, a che le domande di concessioni edilizie future siano firmate esclusivamente dalla ditta venditrice senza quindi procedere alla cointestazione della concessione in corso. In particolare, la società venditrice si riserva la facoltà di alienare ad altri soggetti le rimanenti unità immobiliari e proporzionali diritti sulle parti comuni, la cui gestione, cessione, anche in uso esclusivo o vendita resterà di esclusiva competenza della società venditrice senza necessità di alcun consenso dall’attuale parte acquirente o suoi aventi causa qualsiasi titolo, in quanto tale consenso si intende fin da ora prestato anche per i futuri aventi causa, con particolare riferimento alla possibilità per la società venditrice di assegnare in uso esclusivo perpetuo e gratuito porzioni dell’area condominiale censita con il mappale 7 sub 19, quali pertinenze immobiliari delle stesse, con costituzione delle relative servitù. La parte acquirente presta, per quanto possa occorrere, ogni consenso in merito e rinuncia per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad ogni diritto di

utilizzazione delle aree che sono state assegnate in uso esclusivo ad altre porzioni, anche in caso di future alienazioni delle porzioni a cui spetteranno. le spese per tutto quanto sopra, ivi compresi gli adempimenti catastali, saranno a carico della società venditrice. i rapporti fra i condomini, la gestione amministrativa dello stabile, l'uso e la manutenzione delle parti comuni sono regolati dall'atto, dalle norme del c.c. in materia di condominio di edifici. per migliori precisazioni si fa riferimento al titolo.”

“La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che il fabbricato in oggetto gode del diritto di passaggio come costituito con l'atto a mio rogito in data 15/02/2006 rep.n.70.240/21.322, reg.to a Lugo il 20/02/2006 al n.578 e trascritto a Ravenna il 21/02/2006 art.2787”. Di seguito si riporta stralcio dell'atto menzionato:

“Si precisa che il mappale 7 sub 19 è area urbana sulla quale insistono n.15 posti auto che la società si riserva di assegnare in diritto di servitù di uso esclusivo perpetuo e gratuito ai singoli acquirenti delle unità immobiliari, prestando sin da ora la parte acquirente il proprio consenso al riguardo anche per i successivi trasferimenti; - l'area sulla quale insiste il fabbricato è distinta al catasto terreni del comune di Ravenna sezione Ravenna al foglio15, mappale 7, ente urbano, di mq. 780. La società venditrice si riserva la facoltà di alienare ad altri soggetti le rimanenti unità immobiliari e proporzionali diritti sulle parti comuni, la cui gestione, cessione, anche in uso esclusivo o vendita resterà di esclusiva competenza della società venditrice senza necessità di alcun consenso dall'attuale parte acquirente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in quanto tale consenso si intende fin da ora prestato anche per i futuri aventi causa, con particolare riferimento alla possibilità per la società

venditrice di assegnare in uso esclusivo perpetuo e gratuito porzioni dell'area condominiale censita con il mappale 7 sub 19, quali pertinenze immobiliari delle stesse, con costituzione delle relative servitù. La parte acquirente presta, per quanto possa occorrere, ogni consenso in merito e rinuncia per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad ogni diritto di utilizzazione delle aree che sono state assegnate in uso esclusivo ad altre porzioni, anche in caso di future alienazioni delle porzioni a cui spetteranno. i rapporti fra i condomini, la gestione amministrativa dello stabile, l'uso e la manutenzione delle parti comuni sono regolati dall'atto, dalle norme del c.c. in materia di condominio di edifici. i rapporti fra i condomini, la gestione amministrativa dello stabile, l'uso e la manutenzione delle parti comuni sono regolati dall'atto, dalle norme del c.c. in materia di condominio di edifici. per migliori precisazioni si fa riferimento al titolo."

Inoltre, come da elaborato planimetrico/elenco subalterni catastali in allegato, si specifica che le parti comuni sono: sub.20 bene comune non censibile comune a tutti i sub. (ingresso, scala, disimpegno), sub.24 bene comune non censibile comune ai sub. 13 e 14 (disimpegno).

## **CONFINI**

Ragioni XXX, disimpegno comune, ragioni XXX, salvo altri.

## **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita Notaio XXX trascritto in data 21/04/2008 al Servizio di Pubblicità immobiliare al numero 5030 di Registro Particolare e n. 8633 di Registro Generale. L'esecutato risultava di stato civile libero.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si vedano Certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie in allegato.

#### **REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica a cura del rogante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato di cui il monolocale fa parte è stato edificato in data anteriore il 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo con le seguenti pratiche edilizie depositate presso lo Sportello Edilizia del Comune di Ravenna:

- D.I.A. PG 15656/2003
- D.I.A. PG 78375/2004
- D.I.A. PG 45369/2005
- Fine lavori PG 15927/2006.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta essere oggetto del contratto di affitto n.5934 serie T (in allegato), avente scadenza in data 14/12/2025.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

L'importo dovuto dall'esecutato per l'esercizio dello scorso anno e quello corrente (chiuso al 31/03/2025) risulta ammontare a € 687,96.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Sopralluogo effettuato in data 24/09/2025.

Abitazione monolocale, in Via della Bassa 111, situata al secondo piano del condominio denominato "Michela" (non dotato di ascensore) oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo tra gli anni 2003 e 2006. L'ingresso avviene attraverso la corte condominiale, all'interno della quale il proprietario dispone di un posto auto ad uso perpetuo. L'appartamento si compone di un unico ambiente con porta d'ingresso blindata, porte interne in legno tamburato e pavimentazioni rivestite in piastrelle. L'abitazione è dotata di impianto gas, idro termo sanitario, elettrico. Non è presente impianto di climatizzazione. Il livello delle rifiniture è modesto. Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi discreto.

### **CONSITENZA COMMERCIALE**

Monolocale misurante Mq 52,36.

### **STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate" e dagli esperti settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come di seguito esposto:

**LOTTO 3** mq 52,36 x €/mq 1.300,00 = € 68.068,00 - 15% (riduzione forfettaria) - € 687,96 (spese condominiali arretrate) = € 57.169,84 arrotondato a **€ 57.000,00 (Euro cincquantasettemila/00)**.

### **Valore della quota di proprietà di 1/1.**

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

Con Osservanza

Ravenna, 16/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giancarlo Gardini

**Allegati**

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Atti di provenienza
- Certificato anagrafico
- Ispezione Agenzia delle Entrate per locazioni
- Pratiche edilizie