

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	Dr. Massimo VICINI	
	030303★808080	
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	Procedura esecutiva R.G.E. n. 39/2025	
	Promossa da	
	[REDACTED]	
	[REDACTED] [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	030303★808080	
	- Relazione anonima del C.T.U. Arch. Franco MANUCCI -	
	Ravenna, li 10/09/2025	

Firmato Da: FRANCO MANUCCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8491f3a61eeec96dd26461202e5f234ba



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Samuele LABANCA

* * *

N. 39/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da

Udienza 15/10/2025

* * *

Ore 9,40

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12.05.2025 nominava lo scrivente Arch. Franco MANUCCI, con studio in Lavezzola, Via Bastia n. 305, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale, in data 13.05.2025 accettava l'incarico sopracitato, per rispondere ai quesiti di cui alla nomina citata.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e relative misurazioni, dopo aver preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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 analitico.

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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile correttamente redatta, con indicazione dei dati catastali, con riferimento al ventennio precedente e riferita ad atto di acquisto derivativo ed originario, trascritto in data successiva al ventennio.

Non è stato inoltre depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in 1 lotto.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è completa.

* * *



DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 17/04/2025, art. 7.679/5.518, è stata pignorata la piena proprietà del seguente bene immobile a favore di:
Piena proprietà in capo a:
Dell'unità immobiliare costituita da:

- Abitazione sita in comune di Ravenna, frazione Filetto, Via J. De La Palisse n. 16, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 239, particella 365, sub. 15, P. T-1, Cat. A/2 – Classe 2 – vani 6 - R.C. € 573,27.
- Posto auto sito in comune di Ravenna, frazione Filetto, Via J. De La Palisse n. 14, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 239, particella 365, sub. 16, P. T, Cat. C/6 – Classe 1 – mq. 13 - R.C. € 36,93.
- B.c.n.c. distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 239, particella 365, sub. 17, (corte) comune al sub. 15 e sub. 16

* * *

Per la DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. e per i DATI PIGNORAMENTO vedere la Relazione introduttiva.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Abitazione in complesso immobiliare distribuita su due piani fuori terra, posto auto scoperto, corte esclusiva, sita nella frazione di Filetto del comune di Ravenna.



* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

- Abitazione sita in comune di Ravenna, frazione Filetto, Via J. De La Palisse n. 16, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 239, particella 365, sub. 15, P. T-1, Cat. A/2 – Classe 2 – vani 6- R.C. € 573,27.
- Posto auto sito in comune di Ravenna, frazione Filetto, Via J. De La Palisse n. 14, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 239, particella 365, sub. 16, P. T, Cat. C/6 – Classe 1 – mq. 13 - R.C. € 36,93.
- B.c.n.c. distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 239, particella 365, sub. 17, (corte) comune al sub. 15 e sub. 16.

* * *

CONFINI

Particella 165 da un lato, sub. 12, sub. 18 e sub. 21, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

* * *

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

Il bene pignorato corrisponde a quanto censito presso il C.F. relativamente ai dati catastali e alle relative planimetrie a meno di alcune modeste variazioni riscontrate ed esposte al paragrafo “INDAGINE AMMINISTRATIVA”.

* * *



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sul bene oggetto di pignoramento esistono parti comuni (corte comune).

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore è persona fisica.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

che a tutto il 04.09.2025 in base ai summenzionati registri e documenti, i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

* * *

REGIME FISCALE

Secondo la vigente normativa fiscale, la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura, rispettivamente del 7%, 2% ed 1% o, nel caso che l'acquirente sia in possesso dei requisiti "prima casa" rispettivamente del 3%, € 200,00 ed € 200,00 in misura fissa.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto perito ha preso visione delle pratiche esistenti presso il comune di Ravenna riscontrando quanto segue:

Pratiche relative al fabbricato:

- Permesso di costruire n. 12/2005 in data 18.01.205 – P.G.

54.021/2004 del 15.07.2004.



- Volturazione di Permesso di Costruire Prot. 6.461/06 in data 25.01.2006.

- D.i.a. in data 08.02.2007 – P.G. 11.809 per vco.

- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 18.07.2007 – P.G. 69.171.

- D.i.a. in data 07.12.2006 – P.G. 107.370 per costruzione recinzione.

- Comunicazione di fine lavori in data 18.07.2007 – P.G. 69.174.

Difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto al titolo abilitativo sopra citato.

Nel fabbricato modeste variazioni dimensionali in alcuni vani ed apertura di collegamento tra la cucina ed il soggiorno più ampia di quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto.

Si ritengono tali difformità rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis – Legge Regionale n. 23/2004 e ss.mm.ii.

Nella corte è stato installato un manufatto in legno (pergolato), delle dimensioni planimetriche di m. 3,80 x 4,93, altezza variabile da m. 2,50 a m. 2,65 ca., adibito a ricovero autovettura, realizzato con quattro piedritti in legno e copertura con tavolato di legno e guaina bituminosa, che non ha le caratteristiche di cui all'art. XI.1.12 del R.u.e. vigente.

Per la sua regolarizzazione occorre rimuovere la copertura in legno con una spesa massima prevista di € 500,00.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Ra, foglio 239, particella 365, sub. 15 e sub. 16 è libera.



* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità oggetto della presente perizia di stima è ubicata in comune di Ravenna, località Filetto, Via J. De La Palisse n. 16 ed è una unità facente parte di un complesso immobiliare a più unità abitative.

Alle unità immobiliari oggetto della presenta relazione di stima, si accede direttamente da una corte comune (sub. 21) sia per pedoni che per veicoli.

L'unità in oggetto, nel suo complesso, si presenta in modeste condizioni di manutenzione, essendo stata oggetto di un utilizzo scorretto con abbandono al suo interno, di una notevole quantità di bottiglie e lattine di birra, sporcizia, assenza totale di pulizia e cura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura di laterizio pieno ad una e due teste, tramezzi interni in laterizio forato, intonacati, solaio in latero-cemento, copertura in latero-cemento, manto di copertura in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera di rame, intonaco tinteggiato per le pareti esterne, marciapiede perimetrale, loggia con pavimentazione in grès, corte sistemata a verde, corsello carrabile in autobloccanti, recinzione interna in paletti metallici e rete metallica plastificata, cancelli metallici zincati a caldo.

La corte comune sub. 21 è interamente pavimentata con autobloccanti in cls.

Per quanto riguarda le finiture interne, pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura, battiscopa, infissi in legno e vetrocamera, persiane in pvc, porte interne in legno tamburate, radiatori tipo Irsap, caldaia a metano di rete, scala di accesso al P.P. del tipo in arredo in metallo e legno, pareti intonacate e tinteggiate.

* * *



CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Abitazione	mq.	91,40
Accessori (loggia, portico, ecc.) mq. 19,90 x 50 %.	mq.	9,95
Totale superficie commerciale	mq.	101,35

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una abitazione in modeste condizioni di manutenzione, situata nell'abitato di Filetto, in una zona di recente lottizzazione, distribuita su due piani fuori terra, sita in Via Jacques la Palisse n. 16, nel Comune di Ravenna.

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, nonché la verifica dei valori OMI, il sottoscritto perito ha individuato il valore del compendio calcolato con metodo analitico così riassunto:

€/mq. 950,00.

Pertanto, a seguito delle valutazioni di cui sopra, lo stato di fatto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, il valore finale del bene è determinato come segue:

mq. 101,35 x €/mq. 950 = € 96.282,50.

VALORE DELL'INTERO BENE € 96.000,00
(novantaseimila00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il



sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza.

Ravenna 15/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO:

Arch. Franco MANUCCI



Allegati:

A. /1 Documentazione fotografica.

B. Visure per soggetto e per immobile C.F. del Comune di Ravenna.

C. Planimetria catastale.

D. Elaborato planimetrico ed elenco sub.

E. Permesso di costruire n. 12/2005 in data 18.01.205 – P.G. 54.021/2004 del 15.07.2004.

F. Volturazione di Permesso di Costruire Prot. 6.461/06 in data 25.01.2006.

G. D.i.a. in data 08.02.2007 – P.G. 11.809 per vco.

H. Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 18.07.2007 – P.G. 69.171.

I. D.i.a. in data 07.12.2006 – P.G. 107.370 per costruzione recinzione.

L. Comunicazione di fine lavori in data 18.07.2007 – P.G. 69.174.

M. Dichiarazione del Tribunale di Ravenna di non necessità della certificazione energetica dell'immobile.

