

		<b>GEOMETRA RICO CASADIO</b> Via Mura Diamante Torelli n° 15 48018 FAENZA (RA) e mail : <a href="mailto:r.casadio@racine.ra.it">r.casadio@racine.ra.it</a> skype: rico_casadio PEC.: <a href="mailto:rico.casadio@geopec.it">rico.casadio@geopec.it</a> telefono-fax: +390546-680445 mobile 334-7774136
	<b>TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORE SAMUELE LABANCA</b>	
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b>N. 64/2025</b>
	Promosso da:	R.G. ESEC.
	(OMISSIONE DATI PERSONALI)	<b><u>Udienza 03/12/2025</u></b>
	contro	<b><u>ad ore 10</u></b>
	(OMISSIONE DATI PERSONALI)	
	*** §§§ °°° §§§ ***	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 21/08/2025	
	nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Geom. Rico Casadio, con	
	studio tecnico in Faenza, al n° 15 di Via Mura Diamante Torelli, iscritto al	
	Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna al n° 942,	
	valutatore certificato -UNI 11558:2014- col n° ICK/SC001 VIMCA 0190-	
	2016 dalla società INARCHECK S.p.A. di Milano e Recognised European	
	Valuer: REV-IT/CNG e GL/2021/46 ed in data 18/11/2024 e gli conferiva	
	l'incarico di rispondere al seguente quesito: <i>“Esaminati gli atti della</i>	
	<i>procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, <u>proceda</u></i>	
	<i><u>l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della</u></i>	
	<i><u>documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di</u></i>	
	<i><u>procedura civile</u>, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o</i>	
	<i>inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene</i>	
	<i>pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	

- 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*

*margini.*

*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 <i>nel caso</i>	
<i>di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di</i>	
<i>esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5</i>	
<i>anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;</i>	
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 specifichi l'epoca di realizzazione	
dell'opera e /o della sua ultimazione.	
<b>In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria</b>	
<b>ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6</b>	
<b>giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi</b>	
<b>l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto</b>	
<b>istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,</b>	
<b>lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in</b>	
<b>sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in</b>	
<b>ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che</b>	
<b>l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili</b>	
<b>pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto</b>	

	<b>comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46,</b>	
	<b>comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.</b>	
	<b>380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;</b>	
	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 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. <u>Ai sensi del novellato</u>	
	<u>art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al</u>	
	<u>calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il</u>	
	<u>valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente</u>	
	<u>gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del</u>	
	<u>valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene</u>	
	<u>venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di</u>	
	<u>regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di</u>	
	<u>possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del</u>	
	<u>procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali</u>	
	<u>insolute;</u>	
	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	
	referimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al	
	pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di	
	affitto o locazione, <u>ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la</u>	

	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, <u>la rispondenza del canone al valore di</u>	
	<u>mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la</u>	
	<u>differenza rispetto a tale valore</u> , 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 comma c.p.c. in modalità	
	telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei	
	beni periziati, in formato .rtf o word.	
	Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari	
	agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,	
	dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di	
	<b>RAVENNA</b> e con l'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Catasto Terreni e	
	Catasto Fabbricati, Servizio Pubblicità Immobiliare), espone quanto segue:	
	<b>PREMESSA</b>	
	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 (nome, cognome, nascita, C.F., residenza e stato civile)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO – EDILIZIA	
	○ DIVISIBILITA' DEL BENE	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	○ STIMA DEI BENI (conteggi, deprezzamenti, riepilogo)	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione	
	dei prezzi di mercato come rilevati in dettaglio per la zona in esame.	
	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.	
	Trattandosi poi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo	
	aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare	
	l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, ha provveduto a	
	considerare una riduzione percentuale di circa il 15% dei valori stessi,	

motivata dall'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Il sottoscritto ritiene inoltre che, vista la natura e la consistenza dei beni pignorati qui descritti, sia conveniente e razionale disporre la vendita degli stessi in **un unico lotto**.

\*\*\* §§§ °°° §§§ \*\*\*

#### DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Preliminarmente il sottoscritto qui afferma che **la certificazione notarile sostitutiva del 24/07/2025** come depositata dal creditore procedente risulta a firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Maddaloni (CE), **risale sino all'atto di acquisto originario**, che lo stesso è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In precisazione di quanto poi certificato dai Comuni di **RAVENNA** e di **BARI**, come da dettaglio qui unito, gli esecutati **alla data di acquisto** degli immobili pignorati **erano coniugati in regime di comunione legale dei beni**.

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 24/07/2025 R.P./R.G. n° 10813/14985, è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) così individuati al **Catasto Fabbricati** del Comune di **RAVENNA (RA)** Sezione Urbana S d intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

#### **Foglio 64** Sezione urbana **RA/S**

- Particella **393**, subalterno **22** Z.C. 3 di Cat. C/6, cl. 3, di consistenza mq 15 con Superficie Catastale Totale mq 17, via Romea Vecchia di

SAVIO, Piano T, con rendita catastale € 58,88;

- Particella **393**, subalterno **25** Z.C. 3 di Cat. A/3, cl. 3, di vani 5,5 con Superficie Catastale Totale mq 133, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 128, via Romea Vecchia di SAVIO n° 11/A, Piano T-1, con rendita catastale € 539,70.

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

### LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento articolato su tre livelli (Terra-Primo e Sottotetto) con una rimessa -posto auto coperto- posta al piano Terra aventi tutti destinazione d'uso residenziale.

L'appartamento è costituito da un ingresso-sala-soggiorno con la scala di collegamento al primo piano, una cucina, un disimpegno, un bagno ed un portico (oggi veranda costituita da pannelli trasparenti richiudibili), al piano Primo v'è un disimpegno, un bagno e due camere da letto, entrambe con accesso al terrazzo, mentre al piano Sottotetto v'è un ampio servizio con soffitto inclinato con finestre ed un lucernaio. La rimessa -posto auto coperto- di proprietà è ovviamente ubicato al primo Terra dell'edificio in condominio. Dette unità hanno inoltre un diritto all'uso esclusivo sull'area antistante le stesse fino al limite con la pubblica via Romea Vecchia.

Gl'immobili urbani, come detto già, sono ubicati in Ravenna (RA) -frazione Savio- in via Romea Vecchia, come meglio individuati dal civico n° 11/A ed hanno una superficie edificata commerciale vendibile totale di circa mq 148 oltre alle relative cointeressenze comuni di legge sull'intero complesso immobiliare, come già meglio individuate nell'atto di provenienza, in ragione di 186,69 millesimi generali (di cui 21,57/1000 per la rimessa e

165,12/1000 per l'abitazione).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

**Catasto Fabbricati** del Comune di **RAVENNA (RA)** beni intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI).

### **Foglio 64** Sezione urbana **RA/S**

○ Particella **393**, subalterno **22** Z.C. 3 di Cat. C/6, cl. 3, di consistenza mq 15 con Superficie Catastale Totale mq 17, via Romea Vecchia di SAVIO, Piano T, con rendita catastale € 58,88;

○ Particella **393**, subalterno **25** Z.C. 3 di Cat. A/3, cl. 3, di vani 5,5 con Superficie Catastale Totale mq 133, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 128, via Romea Vecchia di SAVIO n° 11/A, Piano T-1, con rendita catastale € 539,70.

## CONFINI DEI BENI

Ragioni muri perimetrali esterni da due lati, Ragioni Sub. 21-23-24 della Particella 393 del Foglio 64, salvo altri.

## PROPRIETÀ DEI BENI

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sì, si sono riscontrati essere tutti coincidenti gli identificativi citati in atti.

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' DEI BENI

Patti, obblighi e servitù: nell'atto d'acquisto dei beni a firma del Dott.

(OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 134365/23812 del 25/11/1998, i

signori (OMISSIONE DATI PERSONALI) acquistavano i citati beni e

nell'atto citato venivano elencati tutti i patti, obblighi e servitù afferenti gl'immobili qui in esame.

#### STATO CIVILE DEGL'ESECUTATI AL MOMENTO D'ACQUISTO DEI BENI

Gli esecutati al momento dell'acquisto dei beni -25/11/1998- erano coniugati, in regime di comunione legale dei beni,.

#### PROVENIENZA DEI BENI

Con atto d'acquisto dei beni a firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 134365/23812 del 25/11/1998, registrato a Ravenna il 03/12/1998 al n° 3484 e trascritto a Ravenna il 28/11/1998 a n° 14321/9327 i signori (OMISSIONE DATI PERSONALI) acquistavano i citati beni.

#### GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Accertato quanto riportato nella certificazione notarile del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Maddaloni (CE), come inserita agli atti dal precedente, il diritto dei debitori esecutati **risultava essere di piena proprietà**, e non derivante da censo, livello od uso civico ed **i beni pignorati non risultano gravati da tali pesi.**

In relazione a quanto poi acquisito verbalmente come notizia dal Comune di Ravenna in data 22/09/2025 oggi si afferma che **i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'ispezione svolta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna come qui unita, svolta in aggiornamento della relazione notarile datata 24/07/2025 del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Maddaloni (CE), conferma:

**Art. 5398/1007 del 03/04/2017: ipoteca volontaria di € 231.000,00**

a favore (OMISSIONE DATI PERSONALI) contro (OMISSIONE DATI PERSONALI) sugl'immobili qui in esame;

**Art. 14985/10813 del 24/07/2025:** pignoramento immobiliare già agli atti e qui precedentemente descritto a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI), contro gli esecutati sugl'immobili qui in esame.

### REGIME FISCALE DEI BENI

La vendita dei beni sarà soggetta alle imposte di legge, come già applicabili alle specificità dell'aggiudicatario/acquirente.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI

L'immobile qui in esame è attualmente inserito nello Strumento Urbanistico Vigente PUG, come approvato dal Comune di Ravenna, in zona urbanistica definita "Tessuto residenziale -Basa densità-" di cui all'Art. 3.4.3 del PUG stesso e tutto ciò si evince anche dalla lettura delle Norme di Attuazione.

Ai fini dell'art. 30 del T. U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380, non occorre produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree qui in esame, in quanto la superficie complessiva della particella è inferiore ai 5.000 metri quadrati ( la particella pignorata somma mq 1.879 complessivamente).

**Gl'immobili qui in esame sono stati costruiti successivamente alla data del 01/09/1967** in seguito al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

Denuncia di Inizio Attività: n.8633 P.G. n.43826/95 in data 02/10/1995;

Concessione Edilizia n. 233 P.G. n.50576 in data 26/02/1996;

Denuncia di Inizio Attività: n.3483 P.G. n.26827 in data 02/07/1996;

Denuncia di Inizio Attività: n.4835 P.G. n.37306 in data 07/09/1996;

Concessione Edilizia n. 797 P.G. n.11369 in data 05/05/1997;

	Denuncia di Inizio Attività: n.3799 P.G. n.27640 in data 25/06/1997;	
	Denuncia di Inizio Attività: n.4191 P.G. n.30356 in data 14/07/1997;	
	Denuncia di Inizio Attività: n.7018 P.G. n.50955 in data 24/11/1997;	
	Concessione Edilizia n. 1817 P.G. n.36071 in data 19/10/1998;	
	Denuncia di Inizio Attività: n.7595 P.G. n.49391 in data 09/12/1998;	
	Abitabilità A.C. 1209 P.G. 7593 del 09/03/2001;	
	In seguito il sig. (OMISSIONE DATI PERSONALI) ha poi depositato DIA	
	A.C. n. 8018 P.G. n.59928 in data 26/11/2001 già conclusasi con la Fine	
	Lavori A.C. n° 8166 P.G. n. 82157 in data 15/11/2004.	
	Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e	
	denunciato si è rilevato quanto segue: <u><b>non vi sono difformità significative</b></u>	
	<u><b>fra lo stato reale attuale dell'immobile -abitazione/rimessa- ed i grafici</b></u>	
	<u><b>afferenti l'abitabilità A.C. n. 1209 P.G.n° 7593 in data 09/03/2001.</b></u>	
	<u>Per quanto riguarda l'area esterna in uso esclusivo della sola rimessa</u>	
	<u>(Subalterno 22) si segnala che attualmente è in essere un traliccio in legno</u>	
	<u><b>e metallo, già coperto con lastre in traslucido</b></u> non autorizzato.	
	L'attuale planimetria catastale dell'immobile -abitazione- (Subalterno 25)	
	<u><b>non corrisponde allo stato attuale</b></u> dei luoghi in quanto il grafico allegato	
	all'atto comunale citato (DIA A.C. n. 8018 P.G. n.59928 in data 26/11/2001	
	già conclusasi con la Fine Lavori A.C. n° 8166 P.G. n. 82157 in data	
	15/11/2004) indica ambienti <u><b>difformi dalla tipologia descritta in denuncia.</b></u>	
	Tale accertata difformità non pregiudica l'alienabilità del bene in quanto essa	
	sarà sanabile da parte dell'aggiudicatario con la redazione di una variazione	
	catastale di aggiornamento, con l'ausilio di un proprio tecnico, con un costo,	
	compreso sanzioni, ripristini, diritti di segreteria, diritti catastali e relative	

prestazioni professionali tecniche, orientativamente ed in linea di massima di circa € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

**Tale somma verrà detratta espressamente in sede di valutazione finale.**

#### **DIVISIBILITA' DEI BENI**

Gl'immobili qui esaminati si afferma, per le loro caratteristiche formali e tecnico-strutturali **non divisibili**, la vendita avverrà quindi in lotto unico.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI**

Gl'immobili attualmente sono **nella disponibilità degli esecutati**, come già accertato congiuntamente al custode in data 11/09/2025.

#### **FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI DEI BENI**

Come già illustrato gl'immobili attualmente qui in esame consistono in un appartamento ed una rimessa -posto auto coperto- di proprietà esclusiva ed anche in seguito ad informazioni acquisite direttamente sul posto i beni in esame **non scontano alcun debito condominiale**.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Gl'immobili oggetto di perizia sono un appartamento articolato su tre livelli (Terra-Primo e Sottotetto) con una rimessa -posto auto coperto- posta al piano Terra di un edificio in condominio con corte comune, come meglio poi attribuita in uso esclusivo alle varie unità immobiliari costituenti lo stesso edificio, avente struttura portante in muratura di laterizio: i solai sono in laterocemento, come pure la copertura ed il manto di finitura è in laterizio.

Gl'immobili urbani, come detto già, sono ubicati in Ravenna (RA) -frazione Savio- in via Romea Vecchia, come meglio individuati dal civico n° 11/A ed hanno accessi sia pedonale che carrabile dalla strada citata.

Il complesso edificato in esame è posto nell'area centrale del territorio della



frazione, in zona prevalentemente residenziale-terziaria-produttiva ed è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture degli immobili qui in esame è possibile definirlo ordinario e si segnala essere in **buono stato di manutenzione**:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti piani in laterocemento;
- Rivestimenti in ceramica commerciale nei bagni e cucina;
- Pavimenti in ceramica nei vari vani e nei bagni;
- Porte interne in legno naturale;
- Finestre: in legno con vetrate termiche e scuroni;
- Balastra in metallo/cemento/cotto;
- Bagni dotati di sanitari con rubinetterie funzionanti;
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: sottotraccia, con sufficienti punti, a norma di legge 46/90 e seguenti.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, valutata al lordo delle murature (Superficie Esterna Lorda), come da uniti conteggi esplicativi, è la seguente:

**Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA (RA) Foglio 64/RA/S**

**Sub.22:** Piano terra -Posto auto coperto 5,80x2,90 = mq 16,82

con indice mercantile pari a 0,50 sono da sommarsi così mq 8,41

Per una superficie complessiva vendibile SEL di MQ 8,41

**Sub25:** Piano terra - Appartamento (6,80x3,60)+(1,90x0,80)+(3,60x6,50)+(3,00x3,20) = mq 59,00

Piano terra - Veranda – (2,20x3,30)+(1,00x1,00)=8,26 con ind. merc. 0,66 sommano mq 5,45

Piano terra –Corte esclusiva- (6,80x5,00)+0,80x2,90)=36,32 ind. merc. 0,10 sommano mq 3,63

	<i>P.Primo</i> -(6,80x6,80)+(1,50x3,10) =	mq 50,89
	<i>P.Primo - Terrazzo</i> - 6,80x1,60=10,88 con ind. merc. 0,33 sommano	mq 3,59
	<i>P.Sottotetto</i> - 6,80x4,90=33,32 con ind. merc. 0,50 sommano	<u>mq 16,66</u>
	Per una superficie complessiva vendibile SEL di	MQ 139,22
	In complesso esse superfici vendibili si possono così sintetizzare:	
	<b>Superficie totale vendibile</b> 8,41+139,22=147,63 arrotondati in	<b>MQ 148</b>
	Il sottoscritto, quale esperto stimatore, precisa che le superfici sopra esposte	
	sono da considerarsi puramente indicative, in quanto riportate al solo fine	
	illustrativo e necessarie per la determinazione del valore.	
	I beni in esame verranno posti in vendita <b>a corpo e non a misura, nello</b>	
	<b>stato di fatto e diritto in cui si trovano</b> , come pervenuti all'attuale	
	proprietà eseguita.	
	<b>STIMA DEL BENE</b>	
	Sulla base degli elementi così raccolti e sentiti gli operatori del capoluogo, si	
	ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la	
	determinazione del valore commerciale in libero mercato dell'immobile, la	
	stima per comparazione consiste nella determinazione del valore	
	dell'immobile mediante il confronto mediato con il valore certo di altri beni	
	immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.	
	Sono state poi acquisite dal sottoscritto anche le risultanze di cui al	
	“Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia” –epoca di	
	referimento valori 2024 Min. € 1200 – Max € 1500- e di “Osservatorio	
	immobiliare 2024 di Ravenna e provincia” come pure si sono acquisiti dal	
	sito dell'Agenzia del Territorio, le Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio	
	Mercato Immobiliare –epoca di referimento valori 2024/2 Min. € 1100 –	

	Max € 1600-, i valori caratteristici relativi a beni aventi le stesse	
	caratteristiche e ubicati nella stessa zona, riguardanti contrattazioni avvenute	
	concretamente negli ultimi tempi.	
	Al valore come più sopra determinato viene applicato il deprezzamento per	
	deterioramento fisico del bene tenuto conto dello specifico stato di	
	conservazione e di manutenzione, della vetustà, della commerciabilità,	
	tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire	
	quanto prima ad un pronto realizzo, trattandosi di beni sottoposti ad	
	esecuzione immobiliare.	
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di un	
	appartamento articolato su tre livelli, compreso una rimessa esclusiva -posto	
	auto coperto- posto al piano terra, in comune di Ravenna (RA) -frazione	
	Savio-, al civico n° 11/A di via Romea Vecchia.	
	Di norma il parametro su cui si basa la stima per comparazione è il valore	
	medio a metro quadrato di superficie dell'immobile: cioè si determina il	
	valore al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come da	
	rapporti mercantili riscontrati nello specifico segmento di mercato.	
	Tenuto conto di questi dati economici caratteristici, estrapolata non una	
	media aritmetica, ma ponderale, lo scrivente reputa che per la specifica	
	superficie complessiva vendibile afferente le dettagliate superfici	
	commerciali qui indicate di mq 147,63 moltiplicata per un valore	
	monoparametrico unitario di circa € 1.100,00/mq si ottenga il valore	
	commerciale in libero mercato di € 162.393,00 per questo compendio	
	immobiliare.	
	A questo detto valore, vanno detratti complessivamente € 37.393,00 per	

obsolescenza tecnologica - vetustà, specifica qualificazione energetica, spese

affermate essere necessarie, a detto importo, ridotto come sopra detto, quindi

ad € 125.000,00 ritengo si debba quindi detrarre l'affermata riduzione del

15%, quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia

per vizi del bene venduto e degli eventuali vincoli e degli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, corrispondente all'importo di

€ 18.750,00 ottenendo pertanto così il valore ricercato corrispondente a circa

€ 106.250,00 che si arrotonda ad € 106.000,00. Tutto ciò premesso e

considerato ritengo di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto

di Procedura Esecutiva:

**VALORE DELL'INTERO BENE € 106.000,00** (euro centoseimila/00).

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

sottoscritto si dichiara a disposizione per fornire ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Faenza, 04/10/2025

IL PERITO VALUTATORE

Geometra Rico Casadio



**Allegati:**

○ Visure immobili C.T. e C.F. del Comune di Ravenna (RA);

○ Estratto di mappa C.T. del Comune di Ravenna (RA);

	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Elaborato planimetrico del Comune di Ravenna (RA);</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Denunce catastali degl'immobili pignorati [abitazione-rimessa];</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A. n.8633 P.G. n.43826/95 in data 02/10/1995;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Concessione Edilizia n. 233 P.G. n.50576 in data 26/02/1996;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A n.3483 P.G. n.26827 in data 02/07/1996;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A n.4835 P.G. n.37306 in data 07/09/1996;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Concessione Edilizia n. 797 P.G. n.11369 in data 05/05/1997;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A n.3799 P.G. n.27640 in data 25/06/1997;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A n.4191 P.G. n.30356 in data 14/07/1997;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A n.7018 P.G. n.50955 in data 24/11/1997;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Concessione Edilizia n. 1817 P.G. n.36071 in data 19/10/1998;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A n.7595 P.G. n.49391 in data 09/12/1998;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Abitabilità A.C. 1209 P.G. 7593 del 09/03/2001;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ D.I.A. n. 8018 P.G. n.59928 in data 26/11/2001;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Fine Lavori n° 8166 P.G. n. 82157 in data 15/11/2004;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Verbali di accesso agl'immobili;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Fotografie degl'immobili (foto aeree e viste interne ed esterne);</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Atto (OMISSIONE DATI PERSONALI) rep. 134365/23812 del</li></ul>	
	25/11/1998;	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Certificati Ufficio Anagrafe di Ravenna e Bari;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Check-list di verifica della documentazione del fascicolo;</li></ul>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna del 04/10/2025.</li></ul>	