

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr. Paolo GILOTTA

★

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 113/2025

ଓଓଓ★୧୧୧୧

STIMA

- Relazione di stima anonima del C.T.U. Arch. Franco

MANUCCI -

Ravenna, lì 03/01/2026

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Paolo GILOTTA

* * *

N. 113/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 04/02/2026

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 02.10.2025

Ore 11,30

nominava lo scrivente Arch. Franco MANUCCI, con studio in Lavezzola,

Via Bastia n. 305, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale, in data 13.10.2025

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

12/09/2025, art. 18.251/13.157, è stata pignorata la piena proprietà del

seguito bene immobile a favore di:

Piena proprietà in capo a:

Dell'unità immobiliare costituita da:

- Appartamento sito in comune di Ravenna, Viale G. Bosi Maramotti n. 46, int. 5, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 80, particella 1964, sub. 157, P. 1, Cat. A/2 – Classe 2 – vani 4,5 - R.C. € 534,53.

- Autorimessa sita in comune di Ravenna, Viale G. Bosi Maramotti n. 46, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 80, particella 1964, sub. 97, P. S1, Cat. C/6 – Classe 2 – mq. 13 - R.C. € 69,15.

* * *

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

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento sito in un complesso immobiliare, posto al piano primo ed autorimessa posta al piano seminterrato, in comune di Ravenna, zona Darsena di città, di recente costruzione.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, ripostiglio e ampio balcone; al piano seminterrato trovasi l'autorimessa.

* * *



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

- Appartamento sito in comune di Ravenna, Viale G. Bosi Maramotti n. 46, int. 5, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 80, particella 1964, sub. 157, P. 1, Cat. A/2 – Classe 2 – vani 4,5 - R.C. € 534,53.
- Autorimessa sita in comune di Ravenna, Viale G. Bosi Maramotti n. 46, distinto al C.F. del Comune di Ravenna, Sez. Ra, al foglio 80, particella 1964, sub. 97, P. S1, Cat. C/6 – Classe 2 – mq. 13 - R.C. € 69,15.

CONFINI

Ragioni Arca-La Forgia, ragioni Gaudenzi, parti comuni, 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.

* * *



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore è persona fisica.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

che a tutto il 02.01.2026 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. 000/2007 in data 25.10.2007 – P.G. 00.000/2007 del 31.05.2007.
- S.c.i.a. P.G. 000.000/2010 in data 30.09.2010.
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 02.09.2011 – P.G. 00.000.



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

Nell'appartamento modeste variazioni dimensionali (pochi cm.) in alcuni vani.

Si ritengono tali difformità rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis – Legge Regionale n. 23/2004 e ss.mm.ii e per le quali non sono dovute istanze di sanatoria o similari.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Ra, foglio 80, particella 1964, sub. 97 e sub. 157 è libera.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità oggetto della presente perizia di stima sono ubicate in comune di Ravenna, Via G. Bosi Maramotti n. 46. e fanno parte di un complesso immobiliare a più unità abitative e negozi.

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

L'unità in oggetto, nel suo complesso, si presenta in modeste condizioni di manutenzione, essendo oggetto di un utilizzo improprio quale ricovero per gatti, presenza di rifiuti, cattivo odore e disordine ovunque, assenza totale di pulizia e cura.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.c.a., tamponamento in laterizio pieno ad una e due teste, tramezzi interni in laterizio forato, intonacati, solaio in latero-cemento, pareti esterne con pannelli tinteggiati,



intonaco tinteggiato per le pareti interne, balcone con pavimentazione in grès, ringhiera metallica verniciata a smalto.

Per quanto riguarda le finiture interne, portoncino di ingresso del tipo blindato, pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura, battiscopa, infissi in pvc e vetrocamera, scuri a libro in legno verniciato, porte interne in legno tamburato, radiatori tipo Irsap, caldaia a metano di rete, pareti intonacate e tinteggiate, impianti del tipo sottotraccia a norma.

Corridoio e vano scale comuni con pavimentazione e battiscopa in marmo, pareti tinteggiate.

Per l'autorimessa rampe di accesso in cls. area di transito e manovra in cls. pareti in laterizio intonacato, porta basculante in lamiera zincata.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Abitazione	mq.	71,80
Accessori (balcone) mq. 26,00 x 50 %.	mq.	13,00
Autorimessa mq. 13,00 x 50 %.	mq.	6,50
Totale superficie commerciale	mq.	91,30

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un appartamento in non buone condizioni di mantenimento oltre ad autorimessa posta nel seminterrato, il tutto situato in un immobile di pregevole fattura e di recente costruzione, situato nella Darsena di città, in Viale G. Bosi Maramotti n. 46,



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. 1.900,00 per l'appartamento ed €/mq. 760,00 per l'autorimessa.

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:

Abitazione mq. 84,80 x €/mq. 1.900 = € 161.120,00.

Autorimessa mq. 84,80 x €/mq. 760 = € 9.880,00.

Per un totale di € 171.000,00

Riduzione valore per vetustà considerando l'età dello stesso (anni 15) pari a 1% per ogni anno esclusi i primi 5 anni (10%) si ha un valore di € 153.900,00, che si riduce ulteriormente per le opere di pulizia e disinfezione da eseguire a seguito della situazione in cui versa l'alloggio, opere di tinteggiatura interna e balcone, sistemazione arredi, sgombero materiale vario depositato nell'autorimessa, € 145.000,00.

VALORE DELL'INTERO BENE € 145.000,00

(centoquarantacinquemila00).

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

Con Osservanza.

Ravenna 03/01/2026



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. Planimetrie catastali.

D. Elaborato planimetrico ed elenco sub.

E. - Permesso di costruire n. 000/2007 in data 25.10.2007 – P.G.

00.000/2007 del 31.05.2007.

F. - S.c.i.a. P.G. 000.000/2010 in data 30.09.2010.

G. - Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data

02.09.2011 – P.G. 00.000.

H. Atto di c/v.

