

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 116/2025 R.G.E.**

PROMOSSO DA

=====

CONTRO

===== E =====

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LUISA GALEOTTI

Via Romea, 21/A – 48121 Ravenna

Tel. 0544/34559 – Fax 0544/34559

Mail luigale28@gmail.com

PEC luisagaleotti@pec.metropolivirtuale.it

Ravenna, Dicembre 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 116/2025

R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. _____)

Contro

ESECUTATI _____ **E** _____

* * *

UDIENZA DEL 11/02/2026 - ORE 10:00

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Samuele Labanca, con decreto in data 02/10/2025 nominava la scrivente arch. Luisa Galeotti, con studio a Ravenna in via Romea n. 21/A, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati, la quale provvedeva al giuramento in modalità telematica in data 12/10/2025 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

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

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 116/2025 R.G.E.

contro

2/43

Relazione di accertamento peritale

e

precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- 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 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 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 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 difformità 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 oblazioni 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 la 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. 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 allegghi 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 periziati, 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).*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **11/02/2026, ore 10:00** a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da

depositare telematicamente” consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

VERIFICHE PRELIMINARI RELATIVE AL CONTROLLO DI COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, redatta dal Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò in data 23/09/2025 (riferita fino al 18/09/2025).

Si precisa pertanto che:

- **in primo luogo:**

la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo del 13/10/2004 (trascritto il 20/10/2004 all'art. 15723) dunque per un periodo antecedente **di almeno venti anni** a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 17/09/2025)

- **in secondo luogo:**

la certificazione notarile, in riferimento all'immobile pignorato, riporta i dati catastali storici, che sulla base di quanto reperito dall'esperta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, non risultano variati nel periodo di vent'anni antecedente la trascrizione del pignoramento.

- **in terzo luogo:**

il creditore procedente, non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati. Pertanto l'esperta ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna i sopracitati certificati. Da questi emerge che il sig. [REDACTED] residente in

■■■■■, risulta coniugato (ma l'atto di matrimonio non è reperibile) e che il sig. ■■■■■
■■■■■ risulta:

cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 15/03/2024 per Irreperibilità

Si segnala che, nell'atto di compravendita del 13/10/2004, notaio Giuseppe Romeo di Cervia (RA), Rep. 6134/.371, trascritto il 20/10/2004 all'art. 15723, entrambi gli esecutati si dichiaravano celibi.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)

- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
- DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE
AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)
(Quesito n. 11)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI
(Quesito n. 11)

- ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)
- REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

La scrivente, dopo aver preso visione della certificazione notarile predisposta dal procedente, dopo aver effettuato in loco in data 22/10/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Uffici del Registro e del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Ravenna, con il Notaio competente e quant'altro ritenuto necessario, espone quanto segue.

LOTTO UNICO

**APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO IN VIA FIUME N. 15 A RAVENNA
(RA), DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA,
SEZIONE URBANA RA, FOGLIO 80, PARTICELLA 777, SUB. 15**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

QUESITO N. 1

Alla data del 09/10/2025, il bene immobile oggetto di stima risultava così identificato all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate:

- bene intestato a:
 - [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2
 - [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2
- del seguente bene:
 - Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio **80**, Particella **777**, Subalterno **15**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199A)** (RA), Foglio 80, Particella 777

Classamento: Rendita: Euro 322,79, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 116/2025 R.G.E.

contro

12/43

Relazione di accertamento peritale

e

Indirizzo: VIA FIUME n. 15 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 70 m², Totale escluse aree scoperte: 69 m²

L'unità di cui sopra, insiste su un'area identificata al

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)**, Sezione **RAVENNA**, Foglio **80**, Particella **777**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Sez. Urb. RA, Foglio 80, Particella 777

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: **703 m²**

Si precisa che l'unità immobiliare è effettivamente collocata al piano quarto relativamente all'abitazione ed al piano terra relativamente alla cantina e dunque le indicazioni di piano riportate in visura non sono corrette.

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente all'abitazione a piano terzo: ragioni [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (Sub. 16), parti comuni; relativamente alla cantina a piano terra: ragioni [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (Sub. 16), parti comuni, via Fiume e via Tommaso Gulli, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla verifica della scrivente.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno e/o necessario procedere a operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Piena proprietà di appartamento con cantina, sito a Ravenna, in via Fiume n. 15, strada caratterizzata in prevalenza da fabbricati a tre o quattro piani fuori terra; buona dotazione di servizi ed esercizi commerciali nelle vicinanze.

L'immobile, fa parte di un edificio, realizzato tra la fine degli anni Cinquanta e l'inizio degli anni Sessanta, nell'ambito di lottizzazioni di edilizia economica popolare realizzate dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP).

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è complessivamente buono, con pareti esterne intonacate e tinteggiate (di recente) di colore mattone e porzioni in mattone a vista, infissi in alluminio, soglie e bancali in pietra e sistema di oscuramento con avvolgibili di colore grigio.

Sussistono alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, approfondite negli

opportuni paragrafi.

Appartamento

L'appartamento, a cui si accede tramite scala comune (senza ascensore), è costituito a piano quarto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, bagno e balcone; l'abitazione risulta in discreto stato di conservazione, a meno di alcuni lievi distacchi di pellicola pittorica esterna (da rinfrescare).

Superficie reale: abitazione a piano quarto circa mq 69,00; balcone circa mq 3,50; cantina a piano terra circa mq 12. Superficie commerciale: circa mq 70 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato, per quanto rilevabili durante il sopralluogo, possono riportarsi come segue:

- struttura dell'unità immobiliare:
 - struttura presumibilmente in c.a.
 - solai in laterocemento
 - scale presumibilmente in c.a.
 - solaio di copertura presumibilmente in cemento con manto di copertura a coppi in laterizio
- finiture esterne dell'unità immobiliare:
 - murature intonacate e tinteggiate
 - avvolgibili di colore bianco
 - lattoneria in lamiera preverniciata

- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate e tinteggiate di colori vari da rinfrescare
 - pavimento tipo graniglia (formato cm. 25x25) colori vari in tutti i locali ad eccezione del bagno
 - rivestimento tipo ceramico (formato cm. 20x12) di colore bianco nell'angolo cottura
 - pavimento tipo ceramico (formato cm. 30x30) di colore beige e rivestimento di tipo ceramico (formato cm. 20x25) di colore panna con fascia decorativa a mosaico nel bagno
 - portoncino d'ingresso in legno di colore bianco
 - porte interne in legno tamburato verniciate di colore bianco ed a soffietto in pvc nella cucina
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera; sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc
 - bagno dotato di sanitari di tipo standard posati a terra con rubinetteria monocomando, piatto doccia a pavimento (con tenda in plastica)
 - cucina dotata di attacchi per lavatrice

L'abitazione dispone inoltre dei seguenti impianti:

- impianto termico autonomo (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente) a radiatori con caldaia a gas (modello Radiant) per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria collocata a parete nel bagno

- impianto idrico e gas (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente)
- impianto elettrico sottotraccia, a meno di alcune canalette esterne (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente) con quadro elettrico in prossimità della porta d'ingresso
- impianto citofonico

Cantina

La cantina, a cui si accede dal disimpegno comune tramite porta in legno, è sita al piano terra. Il locale, realizzato con pavimento in cemento, pareti e soffitto (non intonacati) tinteggiati di colore bianco, risulta complessivamente in sufficiente stato di manutenzione. È presente impianto elettrico per l'illuminazione artificiale, mentre l'illuminazione naturale è garantita da finestre (due con anta fissa ed una con anta apribile) in metallo con vetro semplice retinato e satinato.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendogli eseguiti persone fisiche, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA E AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 13/10/2004, notaio Giuseppe Romeo di Cervia (RA), Rep. 6134/.371, trascritto il 20/10/2004 all'art. 15723), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

Ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, la signora [REDACTED]

██████████, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47, 48 et 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, resa edotta da me Notaio sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e per l'ipotesi di falsità in atti, dichiara che le opere relative all'intero fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere il rilascio di titoli abilitativi, comunque denominati, anche in sanatoria ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia.

Si rileva che l'immobile risulta originariamente realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) di Ravenna, le cui pratiche edilizie risultano frequentemente di difficile reperimento, sia per l'elevato numero di interventi eseguiti negli anni '50 e '60, sia perché l'Istituto operava spesso mediante procedure semplificate, con conseguente archiviazione incompleta e sommaria della relativa documentazione. Sulla base della documentazione edilizia messa a disposizione dal Comune di Ravenna si riportano di seguito i precedenti amministrativi riferiti all'immobile oggetto di esecuzione:

- Permesso n. 1300 del 06/06/1958, P.G. 12513/1958 per la costruzione di fabbricato in Ravenna (zona Lanciani) complessivi 16 alloggi in via T. Gulli, come da disegno allegato
- Permesso n. 1033 del 09/05/1959, P.G. 13230/1959 per rinnovo permesso di costruire n. 1300 pratica 12513 rilasciato in data 06/06/1958
- Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità del 30/07/1960, P.G. 21660/1960 per fabbricato in Ravenna – XXI° Lotto Zona Lanciani

Il documento riporta in calce:

30 Lug. 1960

Il fabbricato è stato costruito in conformità del progetto approvato

[...]

Nulla osta per l'abitabilità

A firma dell'ufficiale sanitario

30 Lug. 1960

si concede, IL SINDACO

[...]

- Denuncia di inizio attività del 25/07/2006, P.G. 67890/2006 per installazione di ascensore (civico 13) e sostituzione parziale di impianto termico ed elettrico in alcuni appartamenti facenti parte dell'edificio condominiale sito in via Fiume 13, 15
- Denuncia di inizio attività del 13/11/2007, P.G. 103748/2007 per variante in corso d'opera a realizzazione di ascensore (civico 13) e sostituzione parziale di impianto termico ed elettrico in alcuni appartamenti facenti parte dell'edificio condominiale sito in via Fiume 13, 15

Sulla base della documentazione raccolta e fornita dal Comune di Ravenna e del sopralluogo generale svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate (in particolare rispetto al Permesso n. 1300/1958, P.G. 12513/1958 e Permesso n. 1033 del 09/05/1959, P.G. 13230/1959), comunque riferito a piano “tipo”, si riscontrano sinteticamente le seguenti difformità:

1. camera da letto: la parete esterna verso il balcone ha un andamento rettilineo (e non segmentato a discapito del balcone) ed è dotata di porta finestra e vano finestra sul balcone
2. balcone (su via Fiume): presenta un pianta poligonale con sagoma e superficie diverse dalla planimetria autorizzata (pianta tipo)

3. soggiorno: la parete esterna è dotata di porta finestra con parapetto metallico e vano finestra mentre nella planimetria autorizzata appariva esservi un arretramento dell'infitto che determinava un piccolo terrazzino.

Fermo restando ogni verifica e approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, e ricordando che l'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova — oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul prezzo finale per l'assenza della garanzia per vizi — si osserva quanto segue.

Alla luce della comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità del 30/07/1960 (P.G. 21660/1960), rilasciata a seguito di sopralluogo, le difformità sopra descritte possono ritenersi rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 19-bis, comma 1-ter, della Legge Regionale n. 23/2004.

Sotto il profilo strutturale, considerato che l'immobile ricade in un Comune non classificato sismico all'epoca della costruzione, si presume la conformità delle opere alla normativa tecnica vigente al tempo (ovvero alle sole norme statiche e alla regola dell'arte). Tuttavia, in applicazione della DGR n. 1744 del 27/10/2025 — che ha introdotto le nuove modalità attuative per la regolarizzazione strutturale ed aggiornato la Modulistica Unificata Regionale (MUR) — si rende necessario presentare apposita istanza. Tale procedura, corredata dagli allegati obbligatori (relazione tecnica sintetica ed elaborati grafici), è finalizzata ad attestare il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione (limitatamente ai carichi statici, non sussistendo all'epoca

obblighi sismici).

In via forfettaria ed indicativa, si stima un importo complessivo di € 2.500,00 per spese tecniche, diritti di segreteria, rimborsi forfettari istruttori ed eventuali oneri connessi alla presentazione della necessaria pratica strutturale e al conseguente aggiornamento catastale.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PSC inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (art. VI.3°.96)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1°.33 C.3)

In particolare, il R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere (art.

VIII.6.9)

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali -
9.1 Ravenna (art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela
delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche -
Zona 2b (art. IV.1.13)

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione di tipo economico), ai sensi della L.47/1985, il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

Per completezza e esaustività, occorre infine segnalare che il Comune di Ravenna ha assunto (ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 14/01/2022 il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) che individuava l'area in questione nell'ambito della Componente Insediativa della "Città dell'espansione moderna e contemporanea" CI05 "Tessuti e aree dismessi, interstiziali e di completamento- ZTO B3", art. 60.

Tale strumento è stato poi oggetto di riassunzione parziale (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017) con Delibera di Giunta Comunale del 05/11/2024 e pubblicato su BURERT in data 18/12/2024; il PUG inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Parte: Il territorio urbano, Componente PTU - PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 1.10.1)
- Parte III – Il territorio urbano – La città dell'abitare, Titolo V – Città da qualificare

(CQ), Componente TESSUTO DA MANTENERE (Art. 3.4.4)

- Parte III – Il territorio urbano – La città della trasformazione, Titolo IX – Città in trasformazione (CT), Componente PIANO CONCLUSO (Art. 3.11)

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto di pignoramento immobiliare del 04/03/2025, notificato in data 28/07/2025, trascritto a Ravenna in data 17/09/2025 ai nn. 18.496/13.336, è stato pignorato a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sito in [REDACTED], via [REDACTED], in persona del suo Amministratore pro-tempore, [REDACTED], quanto segue:

“Comune di Ravenna sez. Ravenna - Catasto Fabbricati

[REDACTED] ½ (celibe) – [REDACTED] ½ (celibe)-

F.80 M.777/15 VIA FIUME,15 appartam. con cantina p.T-1 cat. A/4 v.5 € 322,79

Superficie catastale mq.70 – al netto delle aree scoperte mq.69

(in realtà trattasi di appartamento al p.4 e cantina al p. cantinato)

oltre a proprietà sulle parti comuni dell'edificio

Prov.za acquisto art.15723/20.10.2004 per il prezzo di €85.000,00 pagati”

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **trascrizione ai nn. 18.496/13.336 del 17/09/2025** dovuto a atto giudiziario del 18/08/2025 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 2978/2025, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante l'unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:
 - unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Ravenna (RA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana RA, Foglio 80, Particella 777, Subalterno 15, Natura A4-Abitazione di tipo popolare, Consistenza 5 vani, Indirizzo via Fiume n.15, Piano T-1 a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE**

QUESITO N. 6

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo evidenziare (per mera precisione) quanto segue:

- secondo la visura catastale, l'immobile risulta ubicato in via Fiume n. 15, piano **T-1**
- l'atto di pignoramento riporta come indirizzo via Fiume n. 15, piano **T-1**, sebbene collochi **l'appartamento al piano 4** “(in realtà trattasi di appartamento al p.4° e

cantina al p. cantinato)”)

- secondo la trascrizione del pignoramento, l’immobile risulta ubicato in via Fiume n. 15, piano **T-1**.

Per completezza si precisa che i beni sono composti da un appartamento al piano quarto con cantina a piano terra, come descritto al paragrafo “Descrizione dell'immobile”.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetria catastale è stata reperita dall'esperta presso l'Agenzia dell'Entrate in data 09/10/2025 e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo “Regolarità edilizia urbanistica e agibilità”, si segnalano alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Si evidenzia per precisione che la planimetria catastale indica l’appartamento a piano terzo, sebbene – come detto – risulti a piano quarto.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che potranno comunque

essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

All'atto della trascrizione del pignoramento del 17/09/2025, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, il compendio risultava intestato a:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2
- [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2

in forza ad atto di atto di compravendita del 13/10/2004, notaio Giuseppe Romeo di Cervia (RA), Rep. 6.134, trascritto il 20/10/2004 all'art. 15723.

Si rimanda in ogni caso a quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò (RA) in data 23/09/2025 (riferita al 18/09/2025), redatta su incarico del precedente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò in data 23/09/2025 (riferita al 18/09/2025), redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

1) Per acquisto a rogito Notaio G.Romeo di Cervia in data 13 ottobre 2004 Rep.n. 6134/3717, trascritto a Ravenna il 20 ottobre 2004 Reg. Part.15723, il mappale 777 sub 15 del Foglio 80 Catasto Fabbricato di Ravenna Sez. Ra passa da [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e

[REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

2) A seguito di variazione identificativo n.12043/1/2005 pratica n.RA0171717 del 13 dicembre 2005, per allineamento mappe, il mappale 424 Foglio 80 Catasto Terreni, di mq.703, viene sostituito dal mappale 777 Foglio 80 Catasto Terreni, di mq.703.

Si riporta in allegato atto di compravendita del 13/10/2004, notaio Giuseppe Romeo di Cervia (RA), Rep. 6.134/3.717, trascritto il 20/10/2004 all'art. 15723.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò in data 23/09/2025 (riferita al 18/09/2025), redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

Da visure effettuate presso l'ufficio del RR.II. di Ravenna per iscrizioni e trascrizioni, oltre il ventennio, a carico dei nominativi sopraindicati, per i periodi che li riguardano, è risultato che l'immobile sopradescritto è pervenuto, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno a

██████████, nato in ██████████ (██████) il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████ e

██████████, nato in ████████ (████) il ████████ codice fiscale ██████████
██████████,

attuali proprietari, in forza di una serie continua di titoli idonei, debitamente trascritti, e che esso è gravato dalle seguenti formalità:

1) *ipoteca volontaria iscritta a Ravenna in data 08 ottobre 2024 Reg. Part. 3104 nella somma di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 20 ottobre 2024 Reg. Par. 5532*

a favore

[REDACTED], con sede in **[REDACTED]** (**[REDACTED]**), con domicilio
ipotecario eletto in **[REDACTED]** (**[REDACTED]**), Piazza **[REDACTED]**, codice fiscale **[REDACTED]**

a carico

██████████, nato in ██████████ (██████) il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████, e

██████████, nato in ██████████ (██████) il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████

a garanzia di mutuo fondiario di originari Euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio G. Romeo di Cervia in data 13 ottobre 2004 Rep.n. 3135/3718

2) verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17 settembre 2025 Reg. Part. 13336, in dipendenza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna emesso in data 18 agosto 2025 Rep. n.2978/2025

a favore

con sede in (), codice fiscale

a carico

██████████, nato in ██████████ (██████) il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████

██████████, nato in ██████████ (██████) il ██████████ codice fiscale ██████████
██████████

Quanto sopra fino al giorno 18 (diciotto) settembre 2025 (duemila venticinque).

La scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto ai debitori eseguiti. Dalle ispezioni svolte in data 16/11/2025, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto del pignoramento, relativamente agli eseguiti.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 3104 Registro Generale 18902
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2025 - Registro Particolare 13336 Registro Generale 18496

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **Appartamento a piano quarto:** circa mq 66 di superficie ad uso abitazione

- **Balcone:** circa mq 3,50 pari a mq 1,05 di superficie ragguagliata;
- **Cantina a piano terra:** circa mq 12 pari a mq 3,00 di superficie ragguagliata;

Totale abitazione circa mq 70.05

Per superficie ragguagliata si intende (secondo quanto previsto dal DPR 138/98 e secondo l'esperienza della scrivente estimatrice) la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% (fino a mq 25) e il 10% (per la superficie rimanente) della superficie ad uso balcone e il 25% della cantina a piano terra (vano accessorio non comunicante a servizio dei vani principali).

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di appartamento al piano quarto con cantina al piano terra, sita in via Fiume n. 15 a Ravenna.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta 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, stimato a misura considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2025, Fascia: semicentrale, Zona: cintura alla zona centrale, codice di zona C1, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max)

€/mq 1.900,00/2.400,00

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)

€/mq 1.300,00/1.650,00

- borsinoimmobiliare.it, quotazioni immobiliari (Novembre 2025), Comune di Ravenna (RA), Zona: cintura alla zona centrale, riportante i prezzi:

- abitazioni in stabili di fascia media (min/max): €/mq 1.502,00/2.259,00

- abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 1.142,00/1.455,00

- F.I.M.A.A., Rapporto 2024, Ravenna, Quartiere Darsena/Molinetto, riportante i prezzi:

- residenziale usato – max 25 anni (min/max): €/mq 1.200,00/1.700,00

- residenziale da ristrutturare (min/max): €/mq 500,00/1.000,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.450,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi

sostanzialmente comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti in ragione delle finiture, delle caratteristiche (piano non servito dall'ascensore) e della vetustà del bene. Si ritiene opportuno considerare l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 10% del valore stimato.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante il rilievo di alcune difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 2.500,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie e catastali, così come segnalato nello specifico paragrafo.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, per quanto si sia reperito un contratto di locazione dell'immobile, essendo questo stato cessato dal Custode Giudiziario nell'ambito della procedura e ritenendo dunque l'immobile attualmente occupato senza titolo (e da liberarsi al decreto di trasferimento), non si applicheranno specifiche detrazioni.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni, così come detto nei paragrafi successivi, si applicherà una detrazione pari a € 7.718,96, determinati sulla base dei bilanci consuntivi e preventivi (di natura straordinario) comunicati dall'amministrazione condominiale, evidenziando tuttavia che le spese condominiali insolute hanno in questo caso originato il presente procedimento. Pertanto, su tale tema la scrivente si rimette comunque all'Illustrissimo Giudice riguardo all'effettiva applicabilità di

tale detrazione.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq	70,05	x €/mq	1.450,00	€ 101.572,50
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-10,00%	-€ 10.157,25
restano					€ 91.415,25
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 2.500,00
restano					€ 88.915,25
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00%	€ 0,00
restano					€ 88.915,25
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
restano					€ 88.915,25
detrazione per eventuali spese condominiali insolute ¹					-€ 7.718,96
restano					€ 81.196,29
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-15,00%	-€ 12.179,44
restano					€ 69.016,85
valore dell'immobile da inserire nel bando²					€ 69.000,00

1 Sempreché applicabile al caso in esame

2 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**QUESITO N. 11**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 22/10/2025 alla presenza del Custode Giudiziario dott.ssa Claudia Cecco, l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED].

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Ravenna, Servizi demografici in data 29/10/2025 risulta iscritta la famiglia anagrafica composta da:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), CF: [REDACTED], coniugato con [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), CF: [REDACTED]
- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), CF: [REDACTED]
- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]), CF: [REDACTED]

presso l'indirizzo via Fiume 15 a Ravenna.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE**AL VALORE DI MERCATO****QUESITO N. 11**

Sulla base di specifica interrogazione del 14/10/2025 all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio del Registro, prot. 107835, veniva espressamente riscontrato quanto segue:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 14/10/2025 ed acquisita con protocollo

nr.107835 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato in essere dell'immobile sito in Ravenna – sez urb RA-FG 80 – part 77 – sub 15

di cui sono proprietari i signori [REDACTED] e [REDACTED]

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che risulta nr. 1 contratto di locazione in corso registrato presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativi a [REDACTED] nella veste di locatore

e precisamente: locazione reg. nel 2022 serie 3T nr 7693

Si evidenzia che il contratto 2022-3t-7693 è stato registrato telematicamente dalla parte che non ne ha allegato il testo – si allega visura presente nel sistema informatico.

L'esperta ha reperito presso il SUNIA di Ravenna un contratto di locazione abitativa agevolata, sottoscritto in data 17/10/2022, tra il locatore sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente a Ravenna, via Fiume, 15 e il conduttore il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente a Ravenna, via Fiume, 15, che si provvede ad allegare.

Tuttavia, secondo quanto disponibile agli atti della procedura, risulta che il Custode Giudiziario è stata autorizzata a comunicare all'Agenzia delle Entrate di Ravenna la risoluzione del contratto di locazione registrato al n. 7693 serie 3T del 2022 con effetto dal 25/10/2025, ritenendo dunque l'immobile occupato senza titolo fino alla data della vendita dell'immobile.

Detto questo, si ritiene appunto l'immobile occupato senza titolo sino al decreto di trasferimento e dunque libero ai fini estimativi.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al

paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, secondo le informazioni assunte presso l'amministratore condominiale pro-tempore [REDACTED], sussiste un regolamento condominiale che viene allegato alla relazione peritale. Gli oneri conseguenti resteranno a carico dell'acquirente. In merito all'uso e gestione delle parti comuni, si riporta stralcio del regolamento condominiale:

Art.2

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio, oltre le parti indicate dall'art.1117 del Codice Civile, quant'altro serve all'uso ed al godimento comune.

[...]

Art.5

I condomini non possono occupare i locali e gli spazi di proprietà ed uso comuni con costruzioni o altro, anche se di carattere provvisorio, a meno che non si debbano eseguire lavori riguardanti gli appartamenti e i locali di loro proprietà esclusiva, nel qual caso l'occupazione deve essere limitata al tempo ed allo spazio strettamente necessari e non deve impedire l'uso dei detti locali e spazi da parte di altri condomini.

Di tale occupazione va dato tempestivo avviso all'amministratore ai fini dell'osservanza dei suddetti limiti e condizioni.

[...]

Art.8

Ogni condomino, nel piano o frazione di piano di sua proprietà. Non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio od agli alloggi e locali degli altri

condomini. Egli è tenuto inoltre ad eseguire tutte le opere necessarie ad evitare danni alle parti comuni o alla proprietà dei singoli condomini.

[...]

Art.9

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nonché alle spese di amministrazione del fabbricato ed a quelle riguardanti il funzionamento dei servizi comuni e le innovazioni deliberate dalla maggioranza in proporzione al valore millesimale della sua proprietà.

Per parti comuni si intendono il suolo, le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti i tetti, i tetti, i cortili, i locali sotterranei, i portoni d'ingresso, gli anditi, gli impianti generali dell'acqua e del gas sino all'ingresso degli appartamenti, i locali adibiti a lavanderie ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, nonché tutti i servizi in comune quali fogne, gli scarichi, aree private, ecc..

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari ad uso esclusivo si ripartiscono secondo le regole degli Artt. 1124, 1125, 1126 del Codice Civile.

In merito alle formalità nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 13/10/2004, notaio Giuseppe Romeo, Rep. 6.134/3.717, trascritto il 20/10/2004 all'art. 15723) veniva rispettivamente riportato che:

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e cose comuni tali a norma di legge. L'immobile si trasferisce in proprietà della parte acquirente, a corpo, nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte alienante; in particolare la vendita è fatta ed accettata coi patti e condizioni relativi all'amministrazione, gestione e manutenzione dello stabile, citati o richiamati nel titolo di provenienza di cui appresso.

[...]

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto di assegnazione a rogito del Notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 2 ottobre 1985 Repertorio n.69677/6527, registrato a Ravenna il 4 febbraio 1997 al n.464 e trascritto a Ravenna il 15 febbraio 1997 all'art. 1725.

[...]

Dichiara la parte venditrice che l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna ha dichiarato estinto il diritto di prelazione sull'immobile in oggetto, alla medesima spettante ai sensi della legge 513/77, giusta dichiarazione dell'Azienda stessa rilasciata in data 26 agosto 2004 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

In prima istanza, si rimanda a quanto riscontrato dall'amministratore condominiale pro-tempore [REDACTED] a seguito di richieste dello scrivente e in specifico:

- da mail del 29/10/2025:

invio in allegato il regolamento condominiale.

Ad oggi il debito del condomino è di € 8666,76 (di cui € 5.201,82 per i lavori straordinari delibera in data 19/12/2024, € 3.176,21 riconducibili agli esercizi precedenti ed € 988,74 preventivo ordinario 2024/2025 al quale vanno detratti i versamenti eseguiti nell'anno 2024/2025 di € 700,00 con un residuo di € 288,74).

- da mail del 14/11/2025:

inoltre quanto già scritto confermando il debito del condomino [REDACTED] che è di € 8.666,76, per completezza allego la situazione rate versamenti alla data odierna.

Si allega altresì:

- *presenza di eventuali oneri e/o vincoli di natura condominiale; **NO***
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile pignorato; **allego il bilancio preventivo 2024/2025 con le rate straordinarie***
- *esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate; **allego il bilancio preventivo 2024/2025 con le rate straordinarie***
- *eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data odierna - **invio in allegato il consuntivo 2022/2023 e il consuntivo 2023/2024***

Sulla base dei bilanci a consuntivo e a preventivo forniti dall'amministratore condominiale (a cui si rimanda espressamente), risultano le seguenti spese condominiali:

- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/10/2022 al 30/09/2023, un importo annuo di € 957,59 (al netto dei saldi precedenti)
- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/10/2023 al 30/09/2024, un importo annuo di € 1.058,17 (al netto dei saldi precedenti e di spese personali)
- rispetto al bilancio preventivo dal 01/10/2024 al 30/09/2025, un importo annuo di € 988,74 (al netto dei saldi precedenti)
- rispetto al bilancio preventivo (gestione straordinaria) dal 01/10/2024 al 30/09/2025, un importo complessivo a saldo di € 5.201,82

per un importo medio sulle tre annualità (in gestione ordinario sia a consuntivo che a preventivo) di € 1.001,50.

Ai fini della determinazione delle spese condominiali insolute, si ritengono di considerare i seguenti importi:

- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/10/2022 al 30/09/2023, un importo annuo di € 957,59 (al netto dei saldi precedenti)

- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/10/2023 al 30/09/2024, un importo annuo di € 1.559,55 (al netto dei saldi precedenti, evidenziando che gli acconti versati nell'annualità coprono parzialmente il saldo negativo di gestione precedente al bilancio consuntivo dal 01/10/2022 al 30/09/2023)
- rispetto al bilancio preventivo (gestione straordinaria) dal 01/10/2024 al 30/09/2025, un importo complessivo a saldo di € 5.201,82

per un importo complessivo sulle ultime due annualità a consuntivo nonché rispetto alle spese a preventivo già approvate di **€ 7.718,96**.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

Evidenziando infine che le spese condominiali insolute hanno in questo caso originato il presente procedimento, la scrivente si rimette comunque all'Illustrissimo Giudice riguardo all'effettiva applicabilità di tale detrazione.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Maria Rosaria Monticelli Cuggiò in data 23/09/2025 (riferita al 18/09/2025), redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 13/10/2004, notaio Giuseppe Romeo

di Cervia (RA), Rep. 6.134/3.717, trascritto il 20/10/2004 all'art. 15723) il diritto dei debitori esecutati risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

**ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI
PUBBLICA UTILITÀ**

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 16/11/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuate durante il sopralluogo in data 22/10/2025) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperta provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la

protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Lotto unico	Valore dell'immobile in piena proprietà nello	
Abitazione	stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a	
di tipo economico	Ravenna, via Fiume n. 15, distinto al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb.	
	RA, Foglio 80, Particella 777, Subalterno 15	€ 69.000,00

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

Ravenna, 12 Dicembre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Luisa Galeotti

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Documentazione catastale
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione fotografica
5. Atto di provenienza
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Stralcio della normativa urbanistica
8. Documentazione amministrativa
9. Valori di riferimento
10. Documentazione anagrafica degli esecutati e/o occupanti
11. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
12. Contratto di locazione reperito
13. Autorizzazione alla disdetta del contratto di locazione
14. Regolamento e rendiconto spese condominiali
15. Allegato “A”
16. Check list