

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI RAVENNA

▮▮▮

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

▮▮▮

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 72/2025

promossa da

XXXX

contro

XXXX

▮▮▮

G.E. Dott. Samuele Labanca

C.T.U. Geom. Samantha Dall'Acqua

▮▮▮

Ravenna, 15.12.2025

Geom. Samantha Dall'Acqua

C.F.: DLL SNT 86S54 H199L / P. IVA 02290640396

Via Sintinina 18A 48123 Ravenna cell 333-4091390

e-mail: info@studiodallacqua.it

“Verifiche preliminari inerenti il controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile”

La sottoscritta, geom. Samantha Dall’Acqua, nel rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, come riportati nel decreto di nomina relativo alla procedura di cui sopra, relativi al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, rileva quanto segue:

Al quesito *“...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.”

SI RILEVA CHE:

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

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”*

SI RILEVA CHE:

La certificazione notarile sostitutiva riporta la cronistoria di

tutti gli atti di acquisto, in particolare: per quanto riguarda il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sono porzioni le u.i. oggetto di esecuzione, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; per quanto riguarda il Catasto Fabbricati sono elencati tutti gli atti di acquisto precisando che l'edificazione del fabbricato di cui fanno parte le u.i. è avvenuta a partire dall'anno 2007 circa.

Al quesito *"...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"*

SI RILEVA CHE:

Nella certificazione notarile sostitutiva, relativamente gli immobili pignorati, sono riportati i soli dati catastali attuali (catasto fabbricati) che corrispondono anche a quelli storici in quanto dalla loro costituzione non hanno subito variazioni di identificativo; risultano indicati al catasto terreni i dati catastali storici.

Al quesito *"...l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato..."*

SI RILEVA CHE:

Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente aveva nel frattempo già provveduto a

richiedere ai competenti uffici demografici/stato civile l'“*Estratto riassunto atto di matrimonio*”, dalla quale risulta che l'esecutato contrasse matrimonio in data XXXX; successivamente “...*Con sentenza del Tribunale Orinario di Brescia in data XXXX è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto...*”.



INTRODUZIONE

La scrivente, dopo aver preso visione dei quesiti formulati, dei documenti ipotecari agli atti, eseguiva le visure presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni), controllava ed aggiornava quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, dopo aver effettuato di concerto con il delegato dal Custode, Dott. Emilio Babini, un primo tentativo di accesso agli immobili in data 11.09.2025 al quale nessuno di parte esecutata era presente si procedeva ad effettuare in data 25.09.2025 il sopralluogo degli immobili pignorati, solo parzialmente, in quanto non è stato possibile accedere alla cantina in quanto non disponibili le chiavi; dopo aver effettuato poi un terzo accesso in data 29.10.2025 per poter visionare la cantina per la quale è risultato necessario l'ausilio del fabbro, redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- REGIME FISCALE VENDITA
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI.



CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale del tipo “in linea” denominato “XXXX” sviluppato due piani fuori terra oltre piano interrato e costituito da un totale di 9 appartamenti oltre garage e cantine, sito in Comune di Ravenna (RA), località Santo Stefano, in Via Santo Stefano in angolo con la Via Bruno Garavini e la Via Silvio Corbari, in zona periferica a circa 15 km sud dal centro del capoluogo.

Precisamente i beni oggetto del presente procedimento sono

costituiti da un appartamento posto al solo piano terra avente ingresso indipendente dal civico n. 22 di via Santo Stefano, con annesse due aree cortilizie una sul fronte ed una piccola sul retro, oltre cantina e garage posti entrambi al piano interrato.

Per quanto riguarda le consistenze commerciali (lorde) dei beni in oggetto, sono state dalla scrivente, sempre arrotondate al metro-quadrato e calcolate graficamente solo sugli elaborati grafici a disposizione, ottenendo una superficie commerciale ragguagliata complessiva di **mq 78 circa**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, attualmente sono così identificati:

**Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. S, Fg. 54
Mapp. 870:**

- **sub. 2**, Via Santo Stefano, p. S1, Zona censuaria 3, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. 17 mq, Sup. catastale totale mq 19, rendita € 57,07;
- **sub. 5**, Via Santo Stefano, p. S1, Zona censuaria 3, Cat. C/2, Cl. 1, Consist. 3 mq, Sup. catastale totale mq 4, rendita € 7,28;
- **sub. 13**, Via Santo Stefano n. 22, p.T, Cat. A/2, Cl. 2, Consist. 4,5 vani, Sup. catastale totale mq 69 mq, rendita € 429,95;

L'appartamento confina con: ragioni XXXX (appartamento al piano primo), ragioni XXXX, ragioni XXXX-XXXX, parti comuni (scala esterna di accesso al piano interrato), Via Santo Stefano, salvo altri.

Il garage confina con: ragioni XXXX, parti comuni, ragioni XXXX-

XXXX, salvo altri.

La cantina confina con: ragioni XXXX-XXXX, parti comuni, ragioni XXXX, salvo altri.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano intestati a:

- **XXXX, Proprietà per 1/1 .**

L'area sul quale insiste il fabbricato di cui sono parte le u.i. in oggetto assieme ad altre, è censita al C.T. del **Comune di Ravenna**, Prov. RA, Sez. S, **Fg. 54, Mapp. 870, Ente Urbano di mq 1.001.**



DATI DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobili del 26.05.2025, Rep. n. 3475, trascritto in data 11.06.2025 all'art. 8332, si rileva quanto segue: "... **DICHIARA** e comunica al debitore **XXXX** che intende sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni e diritti immobiliari di sua proprietà: bene sito nel **Comune di Ravenna (H199), via Santo Stefano, n. 22:**

- *Piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, Sez. Urb. S, Foglio 54, Particella 870, Subalterno 13, Zona Censuaria 3, Categoria. A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale euro 429,95;*

Comune di Ravenna, via Santo Stefano:

- *Piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, Sez. Urb. S, Foglio 54, Particella 870, Subalterno 2, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 m², Rendita*

catastale euro 57,07;

- *Piano S1, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, Sez. Urb. S, Foglio 54, Particella 870, Subalterno 5, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 3 m², Rendita catastale euro 7,28;...”*

Il tutto come meglio precisato nel suddetto atto di pignoramento già in atti.

□□□□□□

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nessuna osservazione o discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e quanto pignorato.

▤▤▤▤

PROPRIETA' (C.F., Stato civile, Regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

I beni pignorati risultano attualmente essere intestati a:

XXXX, Proprietà per 1/1 .

Si rileva che il Sig. XXXX, è pervenuto in possesso dei beni oggetto del presente procedimento, con atto rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, registrato a Ravenna il 18.10.2012 al n. 5925 e trascritto a Ravenna il 19.10.2012 all'art. 11570 per acquisto dalla Società "XXXX".

Precedentemente, come si rileva dal suddetto atto: *"...La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il*

fabbricato di cui è parte la porzione oggetto della presente vendita è stato costruito, a sue cura e spese, su terreno alla stessa pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita a mio rogito in data 23 aprile 2008 repertorio n. 11346/7652, registrato a Ravenna il 5 maggio 2008 al n. 3700 e trascritto a Ravenna il 7 maggio 2008 all'art. 5797..."

In merito allo stato civile dell'esecutato come indicato nel "Certificato di stato civile" già in atti, il Sig. XXXX *"Risulta di stato libero per divorzio da XXXX"*. Inoltre a seguito di richiesta formulata dalla scrivente ai competenti uffici demografici/Stato civile, dall'"Estratto dell'atto di matrimonio" si rileva che l'esecutato contrasse matrimonio in data XXXX con la Sig.ra XXXX; successivamente *"con sentenza del Tribunale Orinario di Brescia in data XXXX è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto..."*.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, si rileva che la scrivente le aveva più volte richieste all'amministrazione condominiale senza tuttavia ricevere riscontro. Inoltre, solo telefonicamente veniva comunicato alla scrivente la presenza di infiltrazioni nella cantina di altra proprietà che partirebbero dall'unità pignorata e per la quale il "Condominio stava effettuando opportune verifiche" (si veda poi verbale di assemblea agli atti e prodotto in allegati). Anche di tale situazione la scrivente chiedeva più volte riscontro all'amministrazione senza

tuttavia ricevere anche in questo caso risposta.

Solamente a seguito dell'intervento del "Condominio" nella presente procedura, la scrivente non avendo ricevuto nessun riscontro alle proprie mail, inviava mail in data 24.11.2025 al legale del "Condominio" il quale in data 25.11.2025 rispondeva tramite mail allegando la documentazione richiesta (in allegati) e dando riscontro anche della segnalazione di infiltrazioni presenti nella cantina di altra proprietà che partirebbero da una fioriera posta nell'appartamento pignorato.

In merito alle spese condominiali, dai documenti forniti alla scrivente, si rileva che per il "Consuntivo spese dal 01.01.2024 al 31.12.2024" risultano spese insolute pari € 718,40 mentre per "Preventivo spese dal 01.01.2025 al 31.12.2025" risultano spese pari ad € 491,82, il tutto per complessivi € 1.210,22. Di tale importo si terrà conto in sede di valutazione. (Copia estratto conto in allegati). Dal verbale di assemblea del 09.04.2025, non risulta siano stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

Si precisa che saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese, eventualmente non pagate, relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/12.

In merito invece a quanto indicato circa la presenza di infiltrazioni, si richiama anche quanto segnalato nel verbale di assemblea del 09.04.2025, disponibile nel fascicolo telematico solo a seguito dell'intervento del "Condominio" nella presente procedura, nel quale è riportato *"...Nella cantina unità XXXX è presente una infiltrazione da unità XXXX da verificare tramite sopralluogo con un tecnico ..."* (Verbale di assemblea già in atti e prodotto in allegati)

A tal proposito è stato svolto ulteriore sopralluogo in data 01.12.2025 per la ricognizione dei luoghi, alla quale erano presenti il Custode Dott. Enrico Babini, la scrivente CTU, l'Arch. Saverio Babini dell'IVG di Ravenna, oltre al Sig. XXXX che ha aperto la propria cantina, ove risultano le infiltrazioni, collocate sotto ed in corrispondenza della siepe posta nell'area cortilizia sul fronte dell'appartamento pignorato.

In sede di verbale, veniva precisato: *"...Il Custode fa presente come le spese di manutenzione straordinaria possano essere autorizzate dal G.E. nel caso risultino necessarie per la Procedura ed i creditori, e vi sia la disponibilità di questi ultimi ad anticiparle. Viceversa le doglianze andranno rivolte al proprietario eseguito."*

Il Custode richiede un preventivo all'Arch. Babini da sottoporre ai creditori..." (Verbale di sopralluogo in atti)

Come da preventivo formulato dall'Arch. Saverio Babini (in allegati), la ricerca dell'infiltrazione comporterebbe interventi

invasivi che *“...però non danno la certezza di aver risolto il problema di individuazione del motivo dell’infiltrazione...”* ed anche: *“...Si precisa che infiltrazioni simili non sempre vengono individuate nell’immediato a volte infiltrazioni che sembrano manifestarsi nella corrispondenza della manifestazione, in realtà provengono da zone quasi impensabili, (un pozzetto di raccolta crepato, un tubo in polietilene di scarico rotto, una guaina risvoltata male o lesionata dall’assestamento delle strutture ecc.) Spesso si consiglia prima di interventi invasivi e costosi di procedere anche con tentativi empirici ma a volte efficaci, di lasciare asciugare le strutture e con l’ausilio di una gomma da annaffiare introdurre acqua nei punti ipotizzati come fonte di infiltrazione e controllarne volta per volta, se le manifestazioni si ripropongono...”* il tutto come meglio descritto e dettagliato nel preventivo al quale si rimanda integralmente.

Sempre come indicato nel preventivo, si rileva: *“...verificato con un artigiano muratore (sig. XXXX) la possibilità di risolvere le problematiche illustrate, l’artigiano è d’accordo con la metodologia dell’intervento e anche con la difficoltà di avere la certezza di risolvere il problema.*

In base a quanto visionato l’intervento può essere preventivato con l’intervento di due persone per la somma di 3.500,00 / 4.500,00, salvo complicazioni e problematiche accertate in corso d’opera...”

Quanto sopra, viene evidenziato per rendere edotto un

eventuale futuro aggiudicatario a carico del quale saranno poste le suddette spese, salvo essere poste a carico della procedura se da parte dei creditori vi è la disponibilità ad anticiparle.

□□□□□

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E CONVENZIONI

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, registrato a Ravenna il 18.10.2012 al n. 5925 e trascritto a Ravenna il 19.10.2012 all'art. 11570, si rileva quanto segue: *"...Nella vendita sono compresi proporzionali diritti condominiali sulle parti e cose comuni del fabbricato a norma dell'art. 1117 del c.c., in ragione di 98,92/1000 (dei quali 96,43/1000 attribuiti all'appartamento, 0,48/1000 attribuiti alla cantina e 2,01/1000 attribuiti al garage) e quali altresì risultanti dall'elaborato planimetrico di cui infra dal quale, in particolare, si evince che il subalterno 21 (rampa, corsello, disimpegno, scala, locale pompe, vani contatori) è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.*

L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni dell'edificio sono disciplinate dalle norme di legge vigenti in materia.

Per una migliore individuazione delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, del posizionamento dei vari subalterni e dell'individuazione delle parti comuni, i comparenti fanno pieno ed espresso riferimento all'elaborato planimetrico con relativa legenda che, in copia fotostatica, previa visione da me Notaio

*datane ai comparenti, loro approvazione e sottoscrizione, si allega al presente atto sotto la **lettera “D”**...*

Dal suddetto atto si rileva inoltre che: “...A seguito della vendita come sopra perfezionata, la società venditrice trasferisce fin da oggi alla parte acquirente la piena proprietà dell’immobile in oggetto, con ogni suo accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i patti, diritti, obblighi e servitù portati e/o richiamati nel sopra citato atto di provenienza a mio rogito in data 23 aprile 2008 repertorio n. 11346/7652 sopra citato...”

Dal suddetto atto si rileva anche che: “...La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che:

- i muri divisorii tra le varie proprietà, gli scarichi e quant’altro sono comuni tra confinanti e dovranno pertanto essere mantenuti a spese comuni delle proprietà interessate;*
- in dipendenza della costruzione del fabbricato, nonchè per la migliore utilizzazione di ciascuna unità immobiliare si intendono costituite a reciproco favore e carico servitù di veduta, sporto, aria, luce, stillicidio, innesto e passaggio di tubazioni, impianto fognario, canalizzazioni e linee interrate o aeree, gasdotto, acquedotto ed elettrodotto, nonché tutte le altre servitù, anche se qui non espressamente indicate, nascenti ai sensi dell'art. 1062 c.c. a seguito del frazionamento dell'originaria unica proprietà;*
- a singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono state*

attribuite in proprietà, quali loro pertinenze esclusive, porzioni di area scoperta così come graficamente individuate nelle planimetrie catastali relative a ciascuna di esse, fermo restando che l'accesso alle aree pertinenziali dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario a fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti, servizi ed impianti comuni del fabbricato;

- per come risulta dal permesso di costruire di cui infra, la destinazione a parcheggio e la sistemazione degli spazi a verde di pertinenza dell'edificio indicate nella planimetria di progetto ad esso allegata, creano un'intangibilità di tale destinazione e sistemazione, non rimovibili autonomamente;

- per come specificato nel medesimo permesso di costruire gli spazi porticati non potranno essere tamponati nè all'interno, nè lungo la linea perimetrale, neanche mediante l'utilizzo di infissi vetrati provvisori di qualsiasi genere.

La società venditrice dichiara che il terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto è compreso all'interno del Progetto unitario (PU) approvato con delibera della Giunta Comunale del 29 agosto 2000 n. 762/40301 e successiva variante approvata con delibera n. 292/37622 del 24 giugno 2003..."

Inoltre dal suddetto atto si rileva che: "...La società venditrice si riserva la facoltà di:

- richiedere per le porzioni immobiliari rimaste di sua proprietà qualsiasi variante, sia interna sia esterna sia relativa al numero

delle unità immobiliari, sia relativa alla destinazione d'uso, se consentito dalle vigenti norme urbanistiche, anche qualora comporti aumento o diminuzione della volumetria del fabbricato, ferma restando l'invariabilità della porzione col presente atto compravenduta, senza procedere alla cointestazione dei relativi titoli abilitativi, senza necessità di ulteriore consenso dell'attuale parte acquirente, dovendosi intendere tale consenso fin da oggi comunque prestato;

- costituire sulle parti comuni condominiali le servitù che si rendessero necessarie per una migliore fruizione del fabbricato o quelle altre che fossero imposte da pubbliche autorità o da enti erogatori di servizi, all'uopo prestando la parte acquirente il proprio consenso e rilasciandone, per quanto occorrer possa, alla società venditrice relativo mandato, da ritenersi irrevocabile in quanto conferito anche nell'interesse della società venditrice..."

Dal suddetto atto si rileva anche che: *"...La società venditrice garantisce il pieno rilievo da ogni danno, lite, molestia ed evizione e garantisce inoltre la legittima provenienza, la piena proprietà e la disponibilità dell'immobile venduto, nonché la libertà dello stesso da pesi, canoni, censi, livelli, privilegi, anche di natura fiscale, oneri reali, ipoteche e da ogni trascrizione ed iscrizione pregiudizievole ad eccezione di:*

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 2 gennaio 2009 all' art. 9 per la somma di euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) a favore

di "XXXX" con sede in XXXX a garanzia di un mutuo fondiario di originari euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero) concesso con atto a rogito del Notaio Caterina Di Mauro di Ravenna in data 30 dicembre 2008 repertorio n. 49/33, registrato a Ravenna il 31 dicembre 2008 al n. 11069; successivamente, con atto di erogazione e quietanza a mio rogito in data 31 maggio 2011 repertorio n. 15911/11077, registrato a Ravenna il 7 giugno 2011 al n. 3900 ed annotato a Ravenna il 9 giugno 2011 all'art. 1902, il suddetto mutuo è stato consolidato nella somma di euro 810.000,00 (ottocentodiecimila virgola zero zero) e l'ipoteca è stata ridotta ad euro 1.620.000,00 (unmilione seicentoventimila virgola zero); con atto ricevuto da me Notaio in data 25 settembre 2012 rep.n. 17880/12516, registrato a Ravenna il 27 settembre 2012 al n. 5557, in corso di annotamento, il predetto mutuo è stato frazionato in due quote delle quali la seconda di euro 424.556,91

(quattrocentoventiquattromilacinquecentocinquantasei virgola novantuno), garantita da una quota di ipoteca di euro 1.440.000,00 (unmilione quattrocento quarantamila virgola zero zero), grava anche sulla porzione immobiliare oggetto del presente atto, oltre che altre unità immobiliari. Al riguardo la società venditrice, a mezzo come sopra, dichiara che Banca mutuante ha prestato assenso alla cancellazione della predetta ipoteca dalla porzione immobile in oggetto e dalle inerenti parti comuni, con atto da me Notaio autenticato nella firma in data odierna,

precedente a questo, da registrare e da annotare...”

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, al quale si rimanda integralmente e che si allega; si rimanda inoltre a quanto individuato nell’elaborato planimetrico che pure si allega.

Si ritiene inoltre sussistano comunque tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi oltre la comproprietà e l’uso di tutte le parti e cose comuni del dell’intero fabbricato di cui sono parte le u.i. in oggetto.

Relativamente inoltre a patti, servitù e convenzioni, si rileva quanto segue:

- Patti, diritti, obblighi e servitù portati e/o richiamati nell’atto di provenienza della dante causa XXXX con sede in XXXX a rogito Notaio G. Romeo del 23.04.2008 rep. 11346/7652 trascritto il 07.05.2008 all’art. 5797.
- Atto unilaterale d’obbligo edilizio autenticato dal Notaio Ernesto Zambianchi di Ravenna del 16.10.2000 rep. 452334 e del 17.10.2000 rep. 452441/17098 registrato ivi il 06.11.2000 al n. 1796 e trascritto il 21.10.2000 all’art. 11498 rettificato con atto del 27.05.2009 del Notaio Andrea Dello Russo rep. 452/352 trascritto il 23.06.2009 all’art. 7067 e art. 7068.

Si precisa infine, che dalla lettura del titolo di provenienza del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, si rileva che i beni oggetto di pignoramento, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni in oggetto, come già sopra accennato, si rileva che gli stessi sono pervenuti al Sig. XXXX con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, dalla Società "XXXX"

Dal suddetto atto, si rileva inoltre che: "...La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il fabbricato di cui è parte la porzione oggetto della presente vendita è stato costruito, a sue cura e spese, su terreno alla stessa pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita a mio rogito in data 23 aprile 2008 repertorio n. 11346/7652, registrato a Ravenna il 5 maggio 2008 al n. 3700 e trascritto a Ravenna il 7 maggio 2008 all'art. 5797..."

(Copia atto di compravendita del Notaio Giuseppe Romeo del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, in allegati).



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25.09.2025, i beni in oggetto, risultavano non occupati da persone e/o cose,

pertanto ai fini della vendita, potranno considerarsi **da liberare al decreto di trasferimento.**



ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 14.11.2025 a carico di parte esecutata)

ISCRIZIONI

Art. 2563 del 19.10.2012

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario)

Atto Notarile Pubblico del Notaio Giuseppe Romeo del 28.09.2012

Rep. 17903/12530

ISCRIZIONE: € 171.000,00

SORTE: € 95.000,00

Durata anni 25 e mesi 1

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), frazione Santo Stefano n. 22, distinti al C.F. di detto Comune, Sez. S, al Fg. 54, Mapp. 870, sub. 13, 2 e 5.



Art. 43 del 08.01.2014

IPOTECA VOLONTARIA (mutuo fondiario)

Atto Notarile Pubblico del Notaio Fabrizio Santosuosso del 18.12.2013 Rep. 55093/29159

ISCRIZIONE: € 81.000,00

SORTE: € 45.000,00

Durata anni 10 e mesi 1

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), distinti al C.F. di detto Comune, Sez. S, al Fg. 54, Mapp. 870, sub. 13, 2 e 5.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Art. 8332 del 11.06.2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto Giudiziario pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna del
26.05.2025 Rep. 3475

GRAVA: immobili siti in Comune di Ravenna (RA), Via Santo
Stefano n. 22, distinti al C.F. di detto Comune Sez. S, al Fg. 54,
Mapp. 870, sub. 2, 5 e 13.

□□□□□

Si precisa inoltre che dalla documentazione agli atti, è presente
anche quanto segue:

- Decreto ingiuntivo n. 481/23 del 15.06.2023;
- Verbale di pignoramento mancato richiesto da "XXXX" con sede
in XXXX, Cron. N. 4174 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte
d'Appello di Venezia con primo accesso per notifica il 20.07.2023,
disponibile dal 25.07.2023 e restituito il 27.07.2023.

Si precisa che sia il Decreto Ingiuntivo che il verbale di
pignoramento mancato, come si rileva da ispezione ipotecaria (in
allegati), non risultano iscritti o trascritti.

☞☞☞

REGIME FISCALE VENDITA

Si ritiene, in linea generale, che essendo l'esecutato,
soggetto privato, la vendita degli immobili in oggetto sia soggetta,
all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, all'imposta di
registro, e comunque a tutte quelle imposte nelle misure stabilite

dalla legislazione vigente.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, registrato a Ravenna il 18.10.2012 al n. 5925 e trascritto a Ravenna il 19.10.2012 all'art. 11570, si rileva quanto segue: *"...Ai fini della vigente normativa urbanistico-edilizia, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il complesso edilizio di cui è parte la porzione oggetto della presente vendita è stato costruito in base al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Ravenna in data 16 gennaio 2008 n. 13/2008, P.G. 105855/2007 del 16 novembre 2007 (volturato in capo alla società venditrice in data 5 agosto 2008 Istanza P.G. 105855/2007) e successiva Denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera presentata in data 30 giugno 2010 pratica P.G. 69654/2010. Dichiara inoltre che per le opere riguardanti la recinzione è stata presentata al predetto Comune in data 9 settembre 2009 denuncia di inizio attività pratica P.G. 87182. La società venditrice dichiara, infine, che successivamente non sono state eseguite, sia nell'immobile in oggetto che nelle pertinenze, ulteriori opere tali da richiedere il rilascio o la formazione di titoli abilitativi comunque denominati, anche in sanatoria, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia.*

La parte venditrice dichiara che la domanda per il rilascio del

certificato di conformità edilizia e agibilità è stata presentata al Comune di Ravenna in data 19 gennaio 2011 Istanza n. 287/2011 corredata dalla documentazione prescritta dalla legge e comunicazione di fine lavori; che il detto comune non ha richiesto documenti integrativi né ha provveduto a controlli sulle opere eseguite finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati e che pertanto, adempiute tutte le relative formalità, trascorsi i termini previsti dalla Legge Regionale n. 31/2002, la conformità edilizia e l'agibilità si intendono attestate a norma di legge (produzione dell'effetto legale sostitutivo cd. "silenzio-assenso") a far data dal 19 aprile 2011"

Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, del 28.09.2012 Rep. 17902/12529, al quale si rimanda integralmente e che si allega.

Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Ravenna, i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 13/2008 del 16.01.2008, P.G. 105855/2007 del 16.11.2007;
- Volturazione PG. 74157/08 del 06.08.2008 del Permesso di Costruire n. 13/2008;
- Comunicazione inizio lavori P.G. 104641 del 12.11.2008;
- DIA PG 87182 del 09.09.2009 per realizzazione recinzione;
- DIA – Variante in corso d'opera P.G. n. 69654 del 30.06.2010;
- Domanda di agibilità presentata con P.G. 5269 del 24.01.2011

attestata a far data dal 19.04.2011.

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate difformità tali, da comportare la non commerciabilità dei beni.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

□□□□□

Urbanisticamente i beni in oggetto, sono inseriti in un'area destinata dal **RUE 2 a – Componente di zona** - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra, (art. VIII.6.4 c1); componente perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville (art. IV.1.4 c2); Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (art. III.1.3); Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3 (art. IV.1.13).

Gli immobili oggetto del presente procedimento risultano inoltre individuati dalla tavola dei Vincoli del RUE in:

- Paleodossi di modesta rilevanza da sottoporre alla direttiva

di cui al comma 4 e alle prescrizioni di cui al comma 8 e 8bis dell'art.3.20 del vigente PTCP - art. 3.20c (RUE 10.3.2);

- Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi (RUE 10.3.3);
- P2 - Aree di potenziale allagamento - art. 6 (RUE 10.4);
- Tirante idrico di riferimento – tirante idrico fino a 50 cm (RUE 10.4.1).

Si precisa poi, che con Deliberazione della G.C. del 05.11.2024 è stata parzialmente riassunta la proposta di Piano Urbanistico Generale del Comune di Ravenna (PUG), alla quale poi seguiranno adozione ed approvazione.



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e della loro consistenza, alla scrivente non sembra opportuna, né giustificata la vendita dei cespiti in più lotti, pertanto i beni saranno venduti in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

Trattasi di porzioni di edificio condominiale del tipo “in linea” denominato “XXXX” sviluppato due piani fuori terra oltre piano interrato e costituito da un totale di 9 appartamenti oltre garage e cantine, sito in Comune di Ravenna (RA), località Santo Stefano, in

Via Santo Stefano in angolo con la Via Bruno Garavini e la Via Silvio Corbari, in zona periferica a circa 15 km sud dal centro del capoluogo.

Precisamente i beni oggetto del presente procedimento sono costituiti da un appartamento posto al solo piano terra avente ingresso indipendente dal civico n. 22 della Via Santo Stefano, con annesse due aree cortilizie, oltre cantina e garage posti entrambi al piano interrato accessibile sia tramite rampa carrabile con cancello carrabile posto sulla Via Bruno Garavini, sia tramite scala condominiale esterna posta in adiacenza all'appartamento.

Il cancelletto d'ingresso alla scala condominiale esterna è collocato a fianco di quello pedonale d'ingresso all'appartamento e posto su Via Santo Stefano.

L'appartamento è così composto: ingresso su soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e con area cortilizia posta sul fronte e dalla quale si accede all'appartamento ed area cortilizia posta sul retro accessibile da entrambe le camere da letto, oltre cantina e garage situati al piano interrato. Il garage così come la cantina sono raggiungibili sia da rampa carrabile con cancello d'ingresso posto sulla Via Bruno Garavini, sia da scala condominiale esterna con cancelletto d'ingresso posto sulla Via Santo Stefano.

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava privo di arredamenti, di corpi illuminanti e con impianti tutti non attivi e/o non funzionanti, ed appariva sostanzialmente “non

utilizzato da qualche tempo”.

STRUTTURE

➤ **Pareti:** Struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura

• FINITURE INTERNE

➤ **Pareti:** intonacate e tinteggiate

➤ **Finestre e porte/finestre:** in legno con vetro camera

➤ **Porte interne:** in legno tamburato

➤ **Oscuranti:** sono presenti scuretti

➤ **Pavimentazioni:** in ceramica in soggiorno, angolo cottura e bagno, in legno nelle camere da letto

➤ **Bagno:** presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in materiale ceramico, sono presenti lavabo, vaso e bidet, doccia senza box.

• IMPIANTI

➤ **Elettrico:** è sotto traccia al momento del sopralluogo non attivo e/o non funzionante precisando che non sono presenti neppure i corpi illuminanti. Si precisa che anche nel garage e cantina l’utenza elettrica, al momento del sopralluogo, risultava non attiva e/o non funzionante.

➤ **Termico:** è autonomo con caldaia alloggiata nell’angolo cottura, sono presenti termosifoni. Si precisa anche in questo caso, che non è stato possibile verificare il funzionamento della caldaia in quanto tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano non funzionanti e/o non attive.

Si precisa che anche l’impianto idrico al momento del

sopralluogo risultava non attivo e/o non funzionante.

Dagli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna si rileva che è indicata la presenza di n. 1 pannello solare in copertura a servizio dell'appartamento per il quale non si ha la certezza se sia funzionante o meno stante quanto detto in merito alle utenze.

Si allegano comunque le certificazioni di conformità degli impianti, elettrico e impianto di riscaldamento-idrico-gas reperite presso il Comune di Ravenna risalenti all'anno 2010.

Stante il reperimento delle conformità degli impianti qui sopra richiamate, la sottoscritta ritiene eventualmente necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica ai sensi del D.M. 37/08 con loro eventuale adeguamento, richiamando nuovamente, quanto sopra detto circa lo stato delle utenze al momento del sopralluogo.

ACCESSORI

➤ **Garage:** posto al piano interrato, come già detto, ci si può giungere sia da rampa carrabile con cancello d'ingresso posto sulla Via Bruno Garavini, sia da scala condominiale esterna con cancelletto d'ingresso posto sulla Via Santo Stefano. Il garage presenta portone basculante in metallo e pavimento in battuto di cemento; l'utenza elettrica al momento del sopralluogo era non attiva e/o non funzionante

➤ **Cantina:** posta anch'essa al piano interrato e raggiungibile nel modo indicato per il garage, presenta porta di accesso in metallo e

pavimento in battuto di cemento; all'interno della cantina è presente pilastro (si veda documentazione fotografica allegata); anche nella cantina l'utenza elettrica al momento del sopralluogo era non attiva e/o non funzionante

➤ **Corti esterne:** quella posta sul fronte risulta in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde con presenza di siepe; il camminamento pedonale d'ingresso è pavimentato ed in pendenza. Si richiama quanto segnalato circa una probabile infiltrazione alla cantina di altra proprietà, verosimilmente riconducibile alla siepe collocata nella corte posta sul fronte dell'appartamento. Come desumibile da documentazione fotografica, l'unità immobiliare posta al primo piano (di altra proprietà ed estranea al presente procedimento) e "sovrastante" l'appartamento in oggetto, ha accesso indipendente da scala esterna che "in proiezione insiste su parte dell'area cortilizia".

La piccola corte posta sul retro, accessibile da entrambe le camere da letto, risulta anch'essa in parte pavimentata ed in piccola parte lasciata a terreno naturale, è inoltre presente una "porzione rialzata" con all'interno vegetazione al momento del sopralluogo in stato di incuria; la corte sul retro risulta delimitata da barriera in metallo con "aggetto-affaccio" sul vuoto della rampa carrabile d'ingresso al piano interrato.

CONSIDERAZIONI GENERALI: lo stato di conservazione e manutenzione è in generale discreto, le u.i. appaiono sostanzialmente "non utilizzate da qualche tempo", i materiali e le

finiture sono in generale di qualità normale ma risentono verosimilmente di inutilizzo, precisando nuovamente che l'appartamento risulta privo di tutti gli arredi, dei corpi illuminanti e che tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano non attive e/o non funzionanti comprese quelle di cantina e garage.

Si ravvisa la presenza di alcune tracce di umidità alla parete dell'angolo cottura in prossimità della caldaia e nel soggiorno, di alcuni segni di ammaloramento della pavimentazione in legno della camera da letto matrimoniale, e segni di ammaloramento alla parete esterna posta sul retro.

In sede di sopralluogo si è inoltre notato "un distacco tra pavimentazione e battiscopa" nella zona giorno; non si sono notate crepe/fessurazioni né alle pareti né alla pavimentazione.

Le aree cortilizie, in particolar modo quella posta sul retro necessitano di interventi di sistemazione e manutenzione per la presenza di vegetazione al momento del sopralluogo lasciata all'incuria.

Di quanto sopra si terrà conto in sede di valutazione nella valorizzazione €/mq.

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,70 circa, mentre al piano interrato nel garage è di m 2,40 circa.

Infine si richiama quanto già citato circa la presenza di infiltrazioni nella cantina di altra proprietà posta al piano interrato, che verosimilmente potrebbero provenire dalla siepe

dell'unità immobiliare in oggetto, e quanto indicato nel verbale di assemblea, di cui si è detto in precedenza.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale complessiva ragguagliata delle unità immobiliari in oggetto è di **mq 78 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili sulla stessa piazza, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.



FONTI DI INFORMAZIONE

In considerazione di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, la sottoscritta in base alla propria esperienza professionale ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie ed operatori Immobiliari locali, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI), l'analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da *"Osservatorio Immobiliare 2023 Ravenna e Provincia"* edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del *"Rapporto Immobiliare 2025"* edito dalla FIMAA, ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per i beni considerati liberi sarebbe di € 1.350,00/mq e pertanto:

Sup. ragg. complessiva mq 78 x € 1.350,00 = € 105.300,00

□□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Si ritiene di effettuare una prima riduzione rispetto al valore sopra determinato, per le spese condominiali insolute (come sopra specificato) pari ad € 1.210,22 da cui si ottiene un valore di mercato di € 105.300,00 - € 1.210,22 = € 104.089,78.

- considerato poi che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come

da disposizioni del G.E., si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione di circa il 10%, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il *valore di vendita forzata in tondo* in: € 94.000,00 (novantaquattromila/00)

□□□

Ritiene così la sottoscritta di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 15.12.2025

geom. Samantha Dall'Acqua



S. Dall'Acqua