

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N. 83/2024 riunita
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	alla N. 97/2025
	Promosso da:	R.G. ESEC.
	PROCEDENTE:	<u>Udienza 14/01/2026</u>
	contro	<u>Ore 10:30</u>
	ESECUTATO:	
	* * *	
	AGGIORNAMENTO DEL 14/11/2025	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, n. 83/2024 RGE, con decreto in data	
	27/09/2024 nominava lo scrivente prof. ing. Claudio Galli, con studio in	
	Ravenna, via Gradenigo n.10, Consulente Tecnico d'Ufficio. In data	
	01/10/2024 lo scrivente ing. Claudio Galli inviava il verbale di accettazione	
	incarico e giuramento dell'esperto e la dichiarazione dell'inesistenza di	
	situazioni di incompatibilità.	
	Successivamente l'esecuzione n. 83/2024 veniva riunita all'esecuzione n.	
	97/2025:	
	Procedente:	
	Esecutato:	
	CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della	
	documentazione depositata	
	Da un controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art. 567,	
	secondo comma, del Codice di Procedura Civile risulta che:	

- in primo luogo:

- il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento;

- in secondo luogo:

- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;
- nella certificazione notarile sostitutiva non sono indicati i dati catastali storici degli immobili.

- in terzo luogo:

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

Di conseguenza il CTU ha provveduto a richiedere presso gli Uffici competenti la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.

* * *

QUESITI

- DATI DI PIGNORAMENTO
- STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)
- CONFINI (pt.1)
- DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)
- DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)
- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)
- OPERE ABUSIVE (pt.4)

- DESTINAZIONE URBANSTICA DEI BENI (pt.5)

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)

- PROPRIETÀ (pt.7)

- DIVISIBILITA' (pt.7)

- PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)

- SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI DI

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)

- ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE

SARANNO CANCELLATI (pt.8)

- FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)

- STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)

- CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'OCCUPANTE

- AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)

- SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)

- PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

(pt.12)

- PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)

- DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)

- SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)

- STIMA DEL BENE (pt.9)

- CONTEGGI DI STIMA (pt.9)

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

	• Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di	
	Ravenna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data	
	29/12/2017 ai nn. 23134/4084, per l'importo di € 264.000,00 capitale €	
	176.000,00 a favore della, con sede a, C.F.	
	, domicilio ipotecario eletto in	
	contro, per la quota di piena proprietà pari ad un mezzo	
	ciascuno;	
	• <u>Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 07/08/2024</u>	
	al n. 15843 Reg. Gen. e al n. 11837 Reg. Part., in dipendenza di atto	
	esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 02/07/2024, n. 1978 Rep.:	
	Procedente: con sede in	
	Proprietà bene pignorato:, nata a il,	
	C.F., per la quota di 1/2;	
	Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di	
	Ravenna:	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 24, via Ubaldo	
	Comandini n.20, interno 1, piano S1-T, cat. A/3, cl. 3, vani 4,	
	Rendita Euro 475,14;	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 17, via Ubaldo	
	Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, Rendita Euro 127,67;	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 22, via Ubaldo	
	Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 10, Rendita Euro 45,45;	
	• <u>Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 24/07/2025</u>	
	al n. 14982 Reg. Gen. e al n. 10810 Reg. Part., in dipendenza di atto	
	esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 10/07/2025, n. 2645/2025	

Rep.:

Procedente: con sede in, con procuratore

speciale

Proprietà bene pignorato:, nata a il,

C.F., per la quota di 1/2;

Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di**Ravenna:**

- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 24, via Ubaldo

Comandini n.20, interno 1, piano S1-T, cat. A/3, cl. 3, vani 4,

Rendita Euro 475,14;

- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 17, via Ubaldo

Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, Rendita Euro 127,67;

- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 22, via Ubaldo

Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 10, Rendita Euro 45,45;

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio Stato Civile del

Comune di Ravenna, lo stato civile degli esecutati e

....., risulta essere di stato libero (ALLEGATO N.1).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato (ALLEGATO

N.2):

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna

- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 24, via Ubaldo

Comandini n.20, interno 1, piano S1-T, cat. A/3, cl. 3, vani 4,

Rendita Euro 475,14;

- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 17, via Ubaldo

Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, Rendita Euro 127,67;

- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 22, via Ubaldo

Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 10, Rendita Euro 45,45;

Catastalmente il bene risulta intestato a:

-, nata a il, C.F.,

per la quota di 1/2;

-, nato a il, C.F.

....., per la quota di 1/2;

CONFINI (pt.1)

L'appartamento confina con parti comuni su tre lati, salvo altri; la cantina

confina con il sub. 30 e sub. 54, con parti comuni, salvo altri; l'autorimessa

confina con parti comuni su tre lati, salvo altri; il posto auto coperto confina

con il sub. 21 e sub. 23, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra del complesso edilizio

"*Condominio La Magnolia*", sito in Ravenna (RA), via Ubaldo Comandini

n.20, interno 1, i cui debitori sono proprietari per ½ ciascuno.

L'immobile su cui insiste l'appartamento è stato realizzato di recente (fine

lavori aprile 2011), è adibito interamente a residenza ed è costituito da n. 3

piani fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra sono presenti n.5

appartamenti; al piano primo n. 8, al piano secondo n. 6 per un totale di 19

unità immobiliari.

Il condominio è dotato di due accessi pedonali distinti e un accesso carrabile,

posti tutti su via Ubaldo Comandini. L'ingresso al civico n.20 è preceduto da

	una scalinata di quattro gradini dotata di servoscala; l'accesso carrabile	
	conduce al piano interrato tramite una rampa.	
	L'appartamento , accessibile da un ingresso su cui insistono le scale e	
	l'ascensore condominiale, è costituito da un soggiorno/pranzo a pianta	
	centrale (foto n.10) su cui si affacciano l'angolo cottura (foto nn. 11-12)	
	servito da una loggia esterna (foto n.21) e un disimpegno (foto n.13);	
	quest'ultimo immette nella zona notte composta da due camere da letto (foto	
	nn. 14, 16-18) e da un bagno (foto n.15) (vedi planimetria, ALLEGATO	
	N.15).	
	Inoltre l'unità immobiliare è dotata di un'autorimessa, un posto auto	
	coperto e una cantina ubicati al piano interrato e all'uso esclusivo di due	
	corti di proprietà condominiale (sub.48) : una antistante l'appartamento su	
	via Comandini (foto n.25a) ed una retrostante (foto nn. 20-25), su cui si	
	affacciano la loggia della cucina e il soggiorno.	
	Il vano garage è posto nell'angolo nord-est del fabbricato (foto nn. 38-40); il	
	posto auto coperto è posto sul lato sud del fabbricato, disposto	
	parallelamente ad esso e allineato ad altri due posti auto, dei quali occupa la	
	posizione centrale (foto n.32); la cantina è posta sul lato est (foto nn. 36-37).	
	I materiali utilizzati per la costruzione dell'edificio rappresentano il	
	linguaggio architettonico del periodo di costruzione, inizio anni Duemila e	
	sono i seguenti.	
	La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato con	
	solai e tetto in latero-cemento; il tetto è a falde inclinate e con manto di	
	copertura in tegole.	
	I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno, angolo cottura e bagni,	

	mentre nelle camere da letto in legno; i battiscopa in legno; i rivestimenti	
	del bagno e della cucina sono in ceramica; i sanitari del bagno e gli	
	accessori sono di buona qualità.	
	Le finestre sono costituite da infissi a taglio termico in legno verniciato di	
	colore bianco e sono dotate di doppi vetri, di scuroni esterni di colore verde e	
	di zanzariere poste successivamente.	
	Le porte interne sono in legno dolce tamburato verniciate di colore bianco;	
	la porta principale d'ingresso dell'abitazione è in legno dotata di serratura di	
	sicurezza.	
	In buona sostanza si rileva che, in linea generale, le finiture interne sono di	
	medio-buona qualità , in quanto per la loro realizzazione sono stati utilizzati	
	materiali anche di pregio, quali il rivestimento in listelli di pietra della parete	
	adiacente all'angolo cottura e di una parete del disimpegno notte posta di	
	fronte al bagno. Tuttavia si rileva che nel soggiorno e nella camera da letto	
	matrimoniale sono presenti tracce di muffa , dovute al fenomeno della	
	condensa, poste lungo gli angoli delle pareti esterne (ponti termici) che si	
	affacciano sul giardino e nella camera da letto anche su parte del soffitto.	
	Il riscaldamento autonomo avviene mediante radiatori in alluminio,	
	collegati ad una caldaia a condensazione, marca Ferroli, ubicata nella loggia	
	della cucina (foto n.26).	
	L'appartamento è dotato anche di due pompe di calore posizionate anch'esse	
	nella loggia della cucina (foto n.27): una marca Panasonic inverter e l'altra	
	marca Haier.	
	L'impianto elettrico è dotato di un quadro elettrico ubicato nella zona notte	
	(foto n.28).	

	L'autorimessa è posta al piano interrato ed è posizionata su via Comandini	
	sotto la rampa d'accesso, per cui ha altezza massima di m. 2,40 e minima di	
	m. 2,00; è dotata di porta basculante in lamiera e pavimento in battuto di	
	cemento (foto n.38-40).	
	La cantina è posta anch'essa al piano interrato, accessibile tramite scala e	
	ascensore e posizionata sul lato sud; è dotata di porta in lamiera e pavimento	
	in battuto di cemento, avente altezza m. 2,40 (foto n.36-37).	
	Il posto auto coperto è posto al piano interrato e fa parte di uno dei tre posti	
	auto posizionati lungo il muro sud di confine (foto n.32).	
	L'aspetto esterno del condominio risulta gradevole in quanto progettato	
	con attenzione. Il prospetto architettonico principale è caratterizzato da: una	
	parte centrale intonacata, costituita da una sequenza di quattro logge, con le	
	due esterne aventi i balconi <i>in antis</i> ; da due blocchi-parti terminali	
	caratterizzati da una superficie piana intonacata e da balconi <i>in antis</i> , rivestiti	
	in mattoni a vista che risvoltano sulle pareti delle fiancate.	
	L'area esterna posta antistante e retrostante l'appartamento è di proprietà	
	condominiale e ad uso esclusivo, Fg. 101, Mapp. 1260, sub. 48, (cfr.	
	compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data	
	27/12/2017, rep. n. 141139, raccolta n. 36019, in cui viene scritto " <i>all'uso</i>	
	<i>esclusivo di due corti di proprietà condominiale una antistante ed una</i>	
	<i>retrostante l'appartamento (sub. 48")</i> , ed è allibrata come Bene Comune	
	Non Censibile (BCNC); risulta ben tenuta, la parte davanti è trattata a verde;	
	la parte posteriore è in parte pavimentata in quadroni di ghiaia lavata e in	
	parte lasciata a verde ed è dotata di una " <i>struttura leggera per ombreggio</i>	
	<i>con telo fisso impermeabile</i> ".	

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico, ALLEGATO N.3.

DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)

Nel 2009 sono iniziati i lavori di costruzione.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)

Sono presenti presso il Comune di Ravenna le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 360/2008 del 26/05/2008, istanza PG 13598 del 14/02/2008 per la *“Costruzione di edificio residenziale condominiale nel lotto “E” del PUE Soc. Sogim – Imm.re S. Marco e della recinzione in Ravenna via Comandini”* a firma del tecnico Ing. Lorenzo Sarti, richiedente Inizio lavori presentato il 29/06/2019, PG 65604 (ALLEGATO N.4);
- DIA del 01/10/2009, PG 94490 per *“Variante in corso d’opera in progetto di nuova costruzione lotto “E” lott.ne Sogim in Ravenna in via Comandini Ubaldo”*, a firma del tecnico Ing. Lorenzo Sarti, richiedente (ALLEGATO N.5);
- DIA del 10/12/2009, PG 119251 per *“Variante in corso d’opera in progetto di nuova costruzione lotto “E” lott.ne Sogim in Ravenna in via Comandini Ubaldo”*, a firma del tecnico Ing. Lorenzo Sarti, richiedente (ALLEGATO N.6);
- Relazione a struttura ultima a firma del Direttore dei Lavori strutturali ing. Bruno Piemontese e Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato relative a costruzione di nuova palazzina residenziale in viale Comandini – lottizzazione Sogim, lotto E, depositati

il 03/12/2010, PG 123793 (ALLEGATO N.7);

- DIA del 10/02/2011, PG 13495 per “*Variante in corso d’opera in progetto di nuova costruzione lotto “E” lott.ne Sogim in Ravenna in via Comandini Ubaldo*”, a firma del tecnico Ing. Lorenzo Sarti, richiedente (ALLEGATO N.8);

- Richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14/04/2021, PG 36446, relativa al PdC n.360/2008, DIA del 10/12/2009, PG 119251, DIA del 10/02/2011, PG 13495. Comunicazione di avvio di procedimento amministrativo del 04/05/2021, PG 36446 con attestazione della conformità edilizia a far data dal 13/07/2011 (ALLEGATO N.9).

OPERE ABUSIVE (pt.4)

Durante il sopralluogo è stato visionato l’appartamento per verificare la congruità fra *status quo* e DIA del 10/02/2011, PG 13495.

Si evidenzia che rispetto alla DIA sono stati eseguiti lavori che non rappresentano opere abusive, quali:

- nel soggiorno è presente in corrispondenza dell’angolo cottura un tramezzo che tuttavia non chiude l’angolo cottura, realizzato nel rispetto dei minimi dimensionali dei locali, pertanto **rientra nella “Tolleranza costruttiva (art.19 bis, L.R. 23/2004 e s.m.i.)”** del Vademecum operativo (n.5) aggiornato al dicembre 2022);
- nel cortile posteriore è stata realizzata una “*struttura leggera per ombreggio con telo fisso impermeabile*” di dimensioni inferiori a mq. 20,00 (circa m. 2,60 x 3,05 = ca mq. 7,93) e di altezza inferiore a m. 3,00 che **non necessita di titolo edilizio** (Vademecum operativo (n.5) aggiornato al dicembre 2022 “*Pergolati, pergolende e strutture*

di ombreggio’’).

- il lato in comune con l’appartamento adiacente risulta recintato con zoccolo in cemento armato sovrastato da rete metallica ed è ricompreso tra siepi su ambedue i lati. È necessario regolarizzarlo con una CILA in sanatoria. In considerazione del recente Decreto Salva Casa, D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024, non sembra essere necessario versare all’amministrazione competente oblazione, ma semplicemente presentare una CILA da tecnico abilitato che comporterà un costo di circa € 1.000,00, oltre oneri fiscali.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5)

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)

Dall’esame degli atti di pignoramento dell’immobile e dei relativi dati catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7)

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

-, nata a il,

C.F., per la quota di 1/2;

-, nato a il,

C.F., per la quota di 1/2;

in forza dell’atto di compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 27/12/2017, rep. n. 141139, raccolta n. 36019, trascritto a

Ravenna il 29/12/2017, ai nn. 23133/15377 (ALLEGATO N.10).

DIVISIBILITA' (pt.7)

L'appartamento non risulta comodamente divisibile per ciascun comproprietario.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)

- Con atto di compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 27/12/2017, rep. n. 141139, raccolta n. 36019, trascritto a Ravenna il 29/12/2017, ai nn. 23133/15377, la con sede in codice fiscale vende a, nato a, il e a, nata a, il per la quota di 1/2 ciascuno (ALLEGATO N.10).

- La consistenza in oggetto è stata costruita sul terreno acquistato, nella maggior consistenza, dalla società, codice fiscale, giusto atto in data 17/01/2001 a rogito del notaio Decio

Francesco Sabattini di Cesena, rep. n. 30259/11019, registrato a Cesena il 18/01/2001 al n. 313 e trascritto a Ravenna il 27/01/2001 all'art. 1002;

- Successivamente, con atto di fusione in data 16/11/2012 a rogito del notaio Paolo Giunchi di Cesena, rep. n. 171974/63684, registrato a Cesena in data 19/11/2012 al n. 8198/IT e trascritto a Ravenna in data 22/11/2012 ai nn. 18383/12841, la società è stata incorporata nella società, pertanto è subentrata in tutte le situazioni giuridiche attive e passive;

- Infine in data 18/11/2014 la società ha deliberato la trasformazione della veste giuridica assumendo la forma della società a responsabilità limitata modificando la denominazione in,

giusta verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Odierna di

Cesena (FC), rep. n. 6367/4274, registrato a Cesena il 28/11/2014 al n.

7324/T, iscritto presso il competente registro delle imprese in data

19/11/2014, trascritto a Ravenna in data 01/12/2014 ai nn. 16169/11476.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti

dagli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO

CANCELLATI (pt.8)

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di

Ravenna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

29/12/2017 ai nn. 23134/4084, per l'importo di € 264.000,00 capitale €

176.000,00 a favore della, con sede a, C.F.

....., domicilio ipotecario eletto in, contro

....., per la quota di piena proprietà pari ad

un mezzo ciascuno;

- Pignoramento immobiliare promosso da con sede in

..... trascritto a Ravenna in data 07/08/2024 al n. 15843 Reg.

Gen. e al n. 11837 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale

di Ravenna notificato il 02/07/2024, n. 1978 Rep., nei confronti di

....., nata a il, C.F., per la

quota di 1/2; catasto fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana

RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 24, sub. 17, sub. 22.

- Pignoramento immobiliare promosso da con sede in

....., con procuratore speciale, trascritto a

	Ravenna in data 24/07/2025 al n. 14982 Reg. Gen. e al n. 10810 Reg. Part.,	
	in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il	
	10/07/2025, n. 2645/2025 Rep., nei confronti di, nata	
	a il, C.F., per la quota di	
	½, catasto fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio	
	101, particella 1260, sub. 24, sub. 17, sub. 22.	
	FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)	
	L'immobile pignorato deve essere venduto in un unico lotto.	
	STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)	
	Alla data del sopralluogo del 16/12/2024, congiuntamente al Custode	
	Giudiziario, Avv. Claudio Ghigi, l'immobile risulta occupato dagli esecutati	
	 in qualità di proprietari dell'immobile e dalla figlia	
	minore.	
	A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano	
	stipulati contratti di locazione (ALLEGATO N.11).	
	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI	
	A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio Anagrafe del	
	Comune di Ravenna, emerge quanto segue.	
	Il debitore in data 28/04/2012, prat. n. 2012/1096, è	
	immigrato da Forlì (FC), risiedendo in via Salvatore Valitutti n.46, p.2, i. 7,	
	Ravenna; in data 29/03/2015, prat. n. 2015/1201 ha variato indirizzo	
	risiedendo in via Ubaldo Comandini n.20, p.T, i.1, Ravenna (ALLEGATO	
	N.12)	
	Il debitore in data 13/06/2007, prat. n. 2007/2735 ha variato	
	indirizzo risiedendo in via Arno n.3, p.2, i.7, Ravenna; in data 25/06/2011,	

prat. n. 2011/2443 ha variato indirizzo risiedendo in viale Filippo

Brunelleschi n.115, p. 3, i.5, Ravenna; in data 29/03/2015, prat n. 2015/1201

ha variato indirizzo risiedendo in via Ubaldo Comandini n. 20, p.T, i. 1,

Ravenna (ALLEGATO N.13)

AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)

Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)

A seguito di verifica presso l'amministratore del condominio, Studio Polis

srl, dott.ssa Cristina Bandini, emerge che le spese condominiali insolute

negli ultimi due anni ad oggi ammontano a € **1.859,44** (ALLEGATO N.14).

Si precisa che oltre alle spese insolute di cui gli esecutati sono direttamente

debitori, sono state indicate dall'amministratore anche le spese sostenute dal

condominio per l'atto di pignoramento che ammontano a € 1.958,96 per

l'anno 2023/24 e a € 545,69 per l'anno 2024/25, per un totale pari a €

2.504,65.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12)

L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Sezione Urbana RA,

Foglio 101, particella 1260, sub. 24, sub. 17, sub. 22, vengono riportate in

ALLEGATO N.15.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto in quanto, da una

verifica condotta con il Capo area servizi catastali cartografici, è emersa la

non obbligatorietà di accatastamento del pergolato con telo impermeabile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 16/12/2024 e del 29/01/2025 in ALLEGATO N.3.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra del complesso edilizio "*Condominio La Magnolia*", sito in Ravenna (RA), via Ubaldo Comandini n.20, interno 1, di cui i debitori sono proprietari di ½ ciascuno.

L'immobile su cui insiste l'appartamento è stato realizzato di recente (fine lavori aprile 2011), è adibito interamente a residenza ed è costituito da n. 3 piani fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra sono presenti n.5 appartamenti; al piano primo n. 8, al piano secondo n. 6 per un totale di 19 unità immobiliari.

L'appartamento, accessibile da un ingresso su cui insistono le scale e l'ascensore condominiale, è costituito da un soggiorno/pranzo a pianta centrale su cui si affacciano l'angolo cottura servito da una loggia esterna e un disimpegno; quest'ultimo immette nella zona notte composta da due camere da letto e da un bagno.

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di **un'autorimessa, un posto auto coperto e una cantina** ubicati al piano interrato e **all'uso esclusivo di due corti di proprietà condominiale**.

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 101,40 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano terra, corredato di garage, cantina e posto auto coperto al piano interrato ed uso esclusivo di due corti di proprietà

condominiale.

STIMA DEL BENE (pt.9)

Le indagini di mercato effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare concordano con i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N.16), in specie questi ultimi sono quelli relativi al I semestre 2025 e sono i seguenti:

Comune di Ravenna	Zona semicentrale/ cintura alla zona centrale	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in	1.900	2.400
normale stato		
conservativo		

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, che risulta essere in discreto stato di manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ossia tenuto conto dei coefficienti di merito richiamati nel “*Codice delle valutazioni immobiliari*”; in particolare tenuto conto che trattasi di appartamento al piano terra con uso esclusivo di due spazi verdi e dotato di servizi al piano interrato; **tenuto conto delle indagini esperite in loco presso operatori del settore**, in particolare le agenzie immobiliari presenti nella zona che segnalano un lieve aumento rispetto all'inizio del 2025; considerato anche **il recente aggiornamento** dei valori, **al primo semestre 2025, pubblicato dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, possa essere fissato in **2.350,00 €/mq.**

Adottando i parametri sopra descritti, la piena proprietà dell'immobile viene stimata come segue:

mq. 101,40 x €/mq. 2.350,00 = € 238.290,00

A detto importo vanno detratte le spese condominiali non corrisposte dagli
esecutati negli ultimi due anni per un importo pari a € 1.859,44 e le spese
tecniche per la sanatoria di € 1.000,00:

€ 238.290,00 – (1.859,44 + 1.000,00) = € 235.430,56

(duecentotrentacinquemilaquattrocentotrenta euro/56)

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, si ritiene congruo indicare come più
probabile valore dell'immobile oggetto della presente stima, in regime di
libero mercato, la seguente cifra di:

€ 235.430,56

(duecentotrentacinquemilaquattrocentotrenta euro/56)

**Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si
applica una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per
vizi, pari al 10% e si ottiene il valore a base d'asta per l'intero
appartamento:**

VALORE A BASE D'ASTA: € 211.887,50

(duecentoundicimilaottocentottantasette euro /50)

Arrotondati € 212.000,00

(duecentododicimila euro /00)

* * *

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

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e

notificata alle parti che prima dell'udienza hanno facoltà di formulare note alla relazione.

Con Osservanza

Ravenna, 11 novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Prof. Ing. Claudio Galli

Allegati:

1. Certificato di stato civile dei debitori;
2. Visure Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna;
3. Documentazione fotografica;
4. Permesso di Costruire n. 360/2008 del 26/05/2008;
5. DIA del 01/10/2009, PG 94490;
6. DIA del 10/12/2009, PG 119251;
7. Relazione a struttura ultima;
8. DIA del 10/02/2011, PG 13495;
9. Richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14/04/2021, PG 36446;
10. atto compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 27/12/2017, rep. n. 141139;
11. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di locazione;
12. Certificato storico di residenza del debitore;
13. Certificato storico di residenza dell'occupante;
14. Spese condominiali insolute;

15. Planimetrie catastali;

16. Valutazioni OMI.