Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Paolo Gilotta

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di **Esecuzione Immobiliare R.G.E. 17/2026**

promossa da:

contro:

intervenuti:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 17/2026

Il Giudice dell'Esecuzione, con decreto in data 03.04.2026 nominava lo scrivente Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni, con studio in Ravenna, via Massimo D'Azeglio n.38, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva telematicamente in data 07.04.2026 al giuramento e a dare conferma di accettazione, dichiarando altresì 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 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 specifichi 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 gia' 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 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 similare 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, nonche' 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 alleghi 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).

* * *

VERIFICHE PRELIMINARI RELATIVE AL CONTROLLO DI COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini (CE) in data 02.03.2026 e riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 02.03.2026.

Si precisa pertanto che:

- **in primo luogo**:

La certificazione notarile risale sino ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 02.03.2026 ai nn. 4208/2952) e in specifico:

[redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** gli immobili NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5**, NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 4** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] per i diritti pari a **1/3** di **piena proprietà** bene personale, [redacted] per i diritti pari a **1/3** di **piena proprietà** bene personale, [redacted] per i diritti pari a **1/3** di **piena proprietà** bene personale degli immobili siti nel comune di **Ravenna.**

[redacted] per i diritti pari a **66,670/300** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **66,670/300** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **66,670/300** di **piena proprietà** l'immobile NCEU **Foglio 28 Particella 5** è pervenuto per atto amministrativo di certificato di [redacted] per i diritti pari a **66,670/100** di **piena proprietà** e deceduto in data 15 dicembre 2005 dell'immobile sito nel comune di **Ravenna.** [redacted] del Notaio [redacted] per i diritti pari a **2/9** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **2/9** di **piena proprietà** bene personale dell'immobile NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5** e contro [redacted] per i diritti pari a **6/9** di **piena proprietà** e [redacted] dell'immobile sito nel comune di **Ravenna.**

[redacted] per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà,** [redacted] in data **10 gennaio 1957** per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **3/18** di **piena proprietà** l'immobile NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5** è pervenuto per atto di certificato di [redacted] per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** [redacted] dell'immobile sito nel comune di **Ravenna."**

- **in secondo luogo**:

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico.

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Non sono riportati i dati catastali storici, per quanto sulla base dell'esame della visura catastale storica, non appaiono modificati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Riporta la certificazione notarile:

Comune di **Ravenna Sezione SAVIO** l'immobile riportato nel catasto di **Ravenna:**
- Ente Urbano, Ca 80 riportato nel NCT al **Foglio 28 Particella 5**
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Del Fabbro n. 76, di vani 6 riportato nel NCEU al **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5,** rendita € 278,89.

- **in terzo luogo:**

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, si è proceduto ad acquisire le certificazioni anagrafiche dal Comune di Ravenna, dalle quali emerge che [redacted]

PREMESSA

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

DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n.1)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO (Quesito n.1)

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n.6)

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI (Quesito n.10)

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n.1)

CONFINI (Quesito n.1)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (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)

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI (Quesito n.6)

EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n.6)

PROPRIETA' ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO (Quesito n.7)

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n.7)

DIVISIBILITA' (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 UTILITA' (Quesito n.12)

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n.13)

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n.14)

REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA (Quesito n.15)

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA (Quesito n.16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal procedente come sopra descritta, dopo aver effettuato in loco il giorno 06.05.2026 in presenza del Custode e il giorno 18.06.2026 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico dell'Edilizia e con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Ravenna, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro e con i Notai competenti e/o con l'Archivio Notarile, espone quanto segue.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Quesito n.1

Con atto di pignoramento immobiliare del 29.12.2025 notificato in data 23.01.2026 e trascritto in data 02.03.2026 ai nn. 4208 Gen. e 2952 Part., è stato pignorato [redacted]

[redacted]

quanto segue:

"[...] diritto di proprietà sull'immobile di seguito descritto:
sito in sito in Ravenna Località Gambellara Via del Fabbro, 76 censito in NCEU di detto Comune alla sez. Savio foglio 28 particella 5 int. 1 cat. A/4 nonché sull'area sui cui insiste il fabbricato e la corte riportata in N.C.T. al Fol. 28 part. 5 mq 80"

Il pignoramento citato risulta essere oggetto della nota di trascrizione del

[redacted]

riguardante le seguenti:

- Unità negoziale n.1
  - ✦ Immobile n.1

    Comune H199 - RAVENNA (RA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana S Foglio 28 Particella 5 Subalterno - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6 vani Indirizzo VIA DEL FABBRO N. civico 76 Interno 1 Piano T-1
  - ✦ Immobile n.2

    Comune H199 C - RAVENNA (RA) SAVIO Catasto TERRENI Foglio 28 Particella 5 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 80 centiare

A favore

[redacted] Soggetto n.1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [redacted]

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

La Sezione D della nota di trascrizione precisa:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B -

[redacted]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

Quesito n.1

Alla data del 07.04.2026, il bene immobile oggetto di stima risultava così identificato all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna:

- Sez. Urb. S, Foglio 28, Particella 5, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, Indirizzo via del Fabbro n.76 Scala 3 Interno 1 Piano T-1, Superficie catastale totale 82mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 80mq, Rendita Euro 278,89

[redacted]

L'unità immobiliare insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione SAVIO, Foglio 28, Particella 5, Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1, Superficie 80mq, Qualità ENTE URBANO

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 nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione depositata dal procedente.

Si precisa che l'area riportata in N.C.T. al Foglio 28 Particella 5 (Sezione SAVIO), quale area di sedime e pertinenza del fabbricato, è richiamata come tale nell'atto di pignoramento ("l'area sui cui insiste il fabbricato e la corte riportata in N.C.T. al Fol. 28 part. 5 mq 80"), mentre nella nota di trascrizione risulta indicata come Immobile n.2, Catasto Terreni, Natura T - Terreno, Consistenza 80 centiare. La visura catastale storica aggiornata al 07.04.2026 classifica invece la medesima particella quale Ente Urbano (Aree di enti urbani e promiscui, Partita speciale 1), superficie 80 mq, priva di intestazione a soggetti e di rendita propria (dominicale e agraria pari a zero). Si tratta di circostanza propria del sistema del Catasto Terreni per le particelle di pertinenza urbana, le quali trovano la propria intestazione proprietaria e la propria rendita nel corrispondente immobile censito al Catasto Fabbricati — nel caso di specie, Sez. Urb. S, Foglio 28, Particella 5, espressamente indicata dalla visura quale "particella corrispondente" — e non costituisce pertanto discordanza rispetto a quanto sopra indicato, né rispetto alla diversa dizione, meramente nominale, riportata nella nota di trascrizione.

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Quesito n.10

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà e l'esecuzione coinvolge una unità immobiliare catastalmente individuata per la quale si propone la vendita in **lotto unico**.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

Quesito n. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere già censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, nonché autonoma e indipendente; pertanto, non si ritiene necessario procedere ad operazioni di frazionamento.

CONFINI

Quesito n.1

Confini con [redacted] (part. 4), [redacted], [redacted] (part. 6), strada comunale, [redacted] [redacted] (part. 13), [redacted] (part. 11) salvi altri o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento a frazionamenti/accatastamenti che hanno dato origine alle particelle.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quesito n.2

Piena proprietà relativa a fabbricato residenziale di due piani fuori terra e servizi

in corpo staccato ad un piano fuori terra, il tutto sito in Ravenna, località Gambellara, via del Fabbro n.76.

Da via del Fabbro si accede all'immobile attraversando porzione di altra proprietà (particella 4) e da qui si accede alla corte privata.

Si specifica che catastalmente la dividente di proprietà tra la particella 4 e la particella 5 è posizionata centralmente rispetto ai due immobili, ma non è fisicamente individuata in loco. Per tale ragione, nella corte che attualmente appare interamente di pertinenza dell'immobile in oggetto, è presente in realtà una porzione di proprietà della particella 4.

L'immobile principale si compone al piano terra di un vano cucina e una camera; da una scala centrale si raggiunge il piano primo dove si trovano due camere e un bagno.

Il corpo staccato ad uso servizi si compone di un wc, due vani ripostiglio e una cantina.

Finiture esterne immobile:

- paramento murario esterno intonacato al civile;
- inferriate metalliche nelle finestre al piano terra;
- scuroni in legno;
- pavimentazione area esterna in cemento;
- porta di ingresso in alluminio e vetro;
- porte corpo servizio in legno;
- soglie e davanzali in pietra tipo Trani;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di acciaio;
- cancello in ferro a disegno semplice tinteggiato di colore bianco;

Finiture interne immobile:

- pareti interne intonacate al civile;
- camera piano terra con rivestimento in legno;

- infissi interni in legno e alluminio;
- porte interne in legno;
- pavimentazione interna in ceramica;
- pavimentazione corpo servizio in cemento;
- rivestimento cucina in ceramica;
- rivestimento bagno in ceramica;
- placche/pulsanti in parte in metallo e in parte in plastica;
- bagno completo di tutti i sanitari e rubinetterie standard;
- radiatori in alluminio;

Si segnala che la copertura del corpo di fabbrica adibito a servizio risulta realizzata, sulla base di un riscontro visivo e senza il supporto di analisi di laboratorio, con lastre ondulate in fibrocemento (probabile presenza di amianto, L.257/1992). Si ritiene pertanto opportuno prevedere, in via cautelativa, la rimozione e lo smaltimento del materiale nel rispetto della normativa vigente in materia di bonifica da amianto, con sostituzione della copertura, restando a carico del futuro acquirente l'accertamento tecnico specialistico (es. campionamento) sull'effettiva presenza e stato di conservazione del materiale. Gli impianti dell'immobile sono realizzati in parte sottotraccia e nello specifico sono presenti: impianto di riscaldamento ed elettrico.

Non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità degli impianti per le quali si rimanda ogni ulteriore verifica a cura del futuro acquirente.

Il contatore elettrico è posto in una nicchia sul fronte dell'immobile a lato della porta di ingresso, il contatore del gas è posto in un armadietto adiacente alla parete del fabbricato e il contatore dell'acqua è posizionato a terra nella corte esterna.

Considerazioni generali: lo stato di conservazione del fabbricato oggetto di stima risulta mediocre e necessita di interventi manutentivi generali.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

Quesito n.2

Trattandosi di immobile residenziale ed essendo l'esecutato una persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Quesiti nn.3 e 4

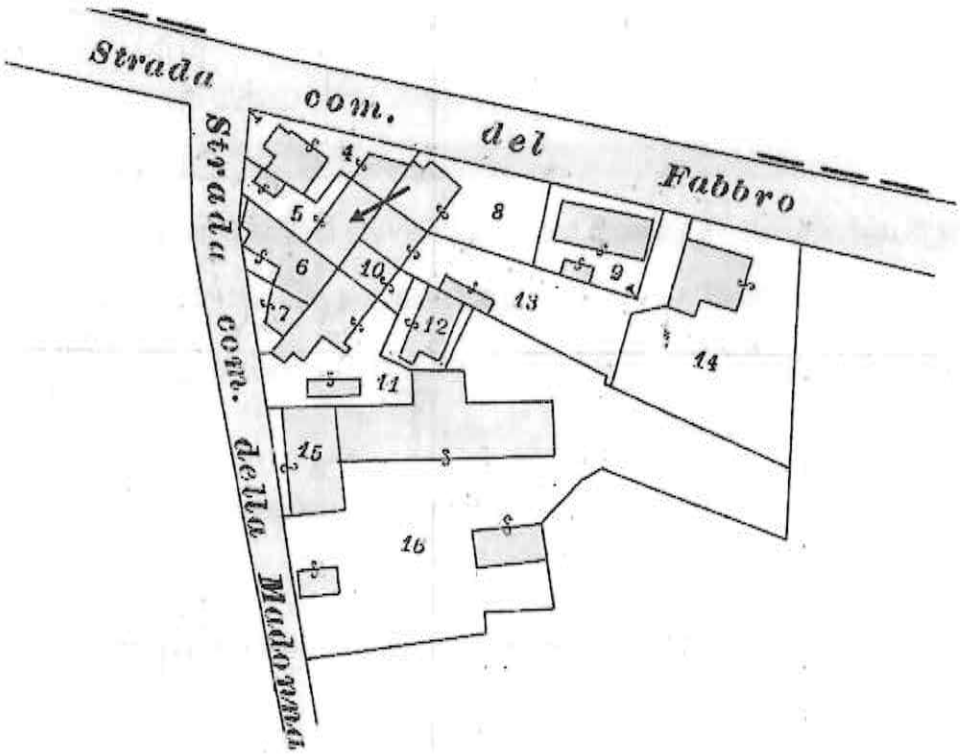
In relazione al fabbricato oggetto di perizia, visto quanto riportato nell'atto di compravendita [redacted] e da indagini effettuate di concerto con l'Archivio, i tecnici del Servizio Edilizia Privata e la responsabile dell'Ufficio Controllo Edilizio del Comune di Ravenna, si può affermare che lo stesso è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e che è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e titoli autorizzativi:

- Autorizzazione del 15.01.1934 PG 14401/1933 per innalzamento fabbricato di civile abitazione
- Abitabilità del 17.12.1934 PG 16166/1934 relativa ad innalzamento fabbricato di civile abitazione
- Autorizzazione n.394 del 20.03.1975 PG 27894/1974 per ampliamento edificio
- Abitabilità del 27.09.1975 PG 23170/1975 relativa ad ampliamento edificio
- Autorizzazione del 30.08.1975 PG 23600/1975 per lavori di manutenzione ordinaria
- Condono Edilizio PG 65715 del 31.12.1986 presentato in data 31.07.1986 n.p.11693 per realizzazione di bagno al piano primo e modifiche ai prospetti

A seguito delle ricerche effettuate che hanno portato al reperimento dei titoli sopra riportati, si specifica che non è stata reperita la pratica di costruzione dell'immobile in quanto non presente negli archivi.

Da una indagine catastale effettuata tramite consultazione di mappe catastali storiche è emerso che la prima configurazione dell'immobile è già visibile nella mappa di impianto del catasto del 1927, che si riporta di seguito.

In tale epoca, non essendo presente uno strumento urbanistico che disciplinava il territorio (il primo PRG approvato è il PRG Filippone del 1945 e in tali mappe l'immobile ricade in area non perimetrata) non era obbligatoria la presentazione di pratica edilizia per la costruzione dei fabbricati.



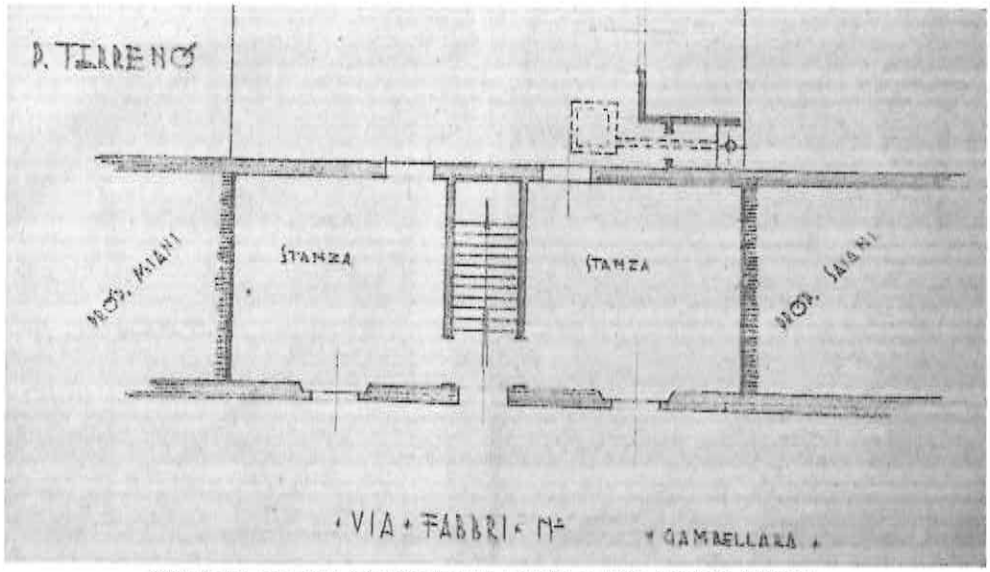
Stralcio mappa catastale di impianto del 1927 (mappale 5)

La prima pratica edilizia che rappresenta l'immobile è verosimilmente l'autorizzazione rilasciata nel 1934 che riguarda l'innalzamento di un fabbricato di civile abitazione posto in Gambellara via Fabbri.

Pur non essendo presenti nei documenti allegati alla pratica i riferimenti catastali dell'immobile e non essendo esattamente corrispondente il riferimento toponomastico, si ritiene comunque che la pratica riguardi presumibilmente il fabbricato oggetto della

presente relazione in quanto l'intestatario della pratica risulta il medesimo della planimetria catastale di impianto del 1951, così come il nominativo del confinante risulta il medesimo e la conformazione planimetrica dell'immobile è analoga anche se con alcune difformità nelle bucature esterne.

Tale pratica rappresenta al piano terra due vani con dicitura "stanza"; pur non essendo riportate le altezze interne, si può ritenere che questi fossero vani principali, così come indicato allo scrivente dal Responsabile dell'Ufficio Controllo Edilizio del Comune di Ravenna.



Stralcio pianta piano terra pratica PG 14401/1933

Lo scrivente ha inoltre reperito la planimetria catastale di impianto del fabbricato, datata 18.06.1951, nella quale è riportata l'abitazione principale con un piano terra di altezza 265cm e un piano primo di altezza 340cm; altezze difformi da quanto rilevabile oggi.

Successivamente, nel 1975, è stata presentata una pratica per l'ampliamento del servizio esterno, nella quale è riportata integralmente anche la pianta del piano terra dell'abitazione, con un'altezza di 240cm al piano terra e di 270cm al piano primo. Con riferimento a tali altezze dello stato di fatto, la pratica reca un conteggio del volume esistente, necessario per la verifica del volume in ampliamento; a seguito dell'istruttoria

comunale sono stati rilasciati il titolo abilitativo e l'abitabilità, quest'ultima riferita al solo ampliamento.

Nel 1986 viene presentata domanda di condono relativamente a modifiche nel servizio esterno e alla creazione di bagno e relativa finestra al piano primo, realizzate, come da dichiarazione della proprietà allegata al condono, nel 1976 e 1965.

Dalle foto allegate alla domanda di condono l'aspetto esterno del fabbricato risulta in tutto e per tutto analogo alla situazione odierna; ragione per cui è difficile ipotizzare che siano stati fatti interventi sostanziali da oltre cinquant'anni ad oggi.

Foto allegate al condono PG 65715/1986 comparate con foto sopralluogo 06.05.2026

Foto allegate al condono PG 65715/1986 comparate con foto sopralluogo 06.05.2026

Si sottolinea che la pratica del 1974 riporta altezze conformi con quanto rilevabile oggi, mentre il catasto di impianto riporta altezze difformi.

Si può inoltre aggiungere che l'altezza rilevata in sede di sopralluogo all'intersezione tra il muro perimetrale esterno e la linea di intradosso del solaio di copertura inclinata risulta inferiore a 6m: tale dato, posto che il fabbricato principale non risulta in alcun modo modificato negli anni, non è compatibile né con le altezze riportate nel catasto di impianto del 1951 né con quelle riportate nell'ultima planimetria catastale in atti del 1988.

Inoltre, si può ritenere plausibile l'ipotesi di sopraelevazione, come da pratica del 1934, in quanto i muri del piano primo risultano di spessore minore rispetto a quelli del piano terra.

Alla luce di quanto sopra riportato, si può stimare che l'immobile sia nato nella configurazione attuale, ovvero con un piano terra di altezza 240cm e un piano primo di altezza circa 270cm; nulla fa pensare che, in epoca successiva, il solaio interno tra piano

terra e piano primo sia stato spostato e abbassato per ridurre le quote riportate nella planimetria catastale di impianto (265cm al piano terra e 340cm al piano primo) rispettivamente a 240cm e a 270cm, con il conseguente rifacimento di solai, copertura e banchine delle finestre, nonché la modifica della scala interna, ecc.

Visto quanto sopra, si è provveduto in data 06.05.2026 alla presenza del Custode e in data 18.06.2026 ad effettuare sopralluoghi verificando la conformità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia con i documenti sopra riportati e nello specifico: per il fabbricato principale di abitazione *con la pratica* PG 14401/1933 e PG 65715/1986; per il servizio lato sud con la pratica PG 27894/1974; per il servizio lato nord con la planimetria di impianto del catasto del 1951.

Da un preliminare sopralluogo sono risultate in via esemplificativa e non esaustiva le seguenti difformità:

- difformità nelle altezze del fabbricato principale uso abitazione rientranti nelle tolleranze art.19bis c.1ter L.R.23/2004
- difformità nella scala di accesso al piano primo e nello spessore dei muri rientranti nelle tolleranze art.19bis c.1ter L.R.23/2004
- presenza di gradino all'ingresso del bagno, non rappresentato nella pratica di condono (riconducibile a tolleranze art.19bis c.1bis L.R.23/2004 per errore grafico pratica di condono)
- difforme posizionamento della finestra nel bagno al piano primo nella pianta del condono (riconducibile a tolleranze art.19bis c.1bis L.R.23/2004 per errore grafico pratica di condono)
- diversa dimensione planimetrica del fabbricato servizio posto a nord del lotto in proprietà che risulta di dimensione maggiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale di impianto. Tale servizio risulta correttamente

rappresentato nella pratica di ampliamento dell'adiacente servizio del 1974, ma non è stato oggetto di alcuna pratica edilizia autorizzativa

- mancanza di porta nel wc posto nel servizio lato sud indicata nei grafici di stato legittimo
- difforme posizione di muro divisorio interno al fabbricato servizio
- presenza di struttura metallica di collegamento tra corpo principale e corpo servizi da demolire

Viste le difformità sopra evidenziate, per quelle relative alle altezze, alla scala di accesso, allo spessore dei muri, al gradino d'ingresso del bagno e al posizionamento della finestra al piano primo, trova applicazione la disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art.19bis della L.R.23/2004, senza necessità di procedura di sanatoria.

Per quanto riguarda il fabbricato adibito a servizio, vista la modifica del divisorio interno e la mancanza di porta interna, il sottoscritto valuta necessaria la presentazione di pratica edilizia di sanatoria ai sensi della L.R.23/2004.

Inoltre, per il solo corpo di fabbrica adibito a servizio, la cui dimensione risulta superiore a quella rappresentata nella planimetria di impianto del catasto e priva di titolo autorizzativo, il sottoscritto valuta necessaria una regolarizzazione, alternativamente mediante: (i) pratica edilizia di sanatoria ai sensi della L.R.23/2004, oppure (ii) ripristino, con riduzione della dimensione del corpo di fabbrica a quanto rappresentato nella planimetria di impianto del catasto. Si ritiene che quest'ultima soluzione sia preferibile ai fini della procedura, in quanto comporterebbe una riduzione dei costi.

Si specifica che, a seguito delle modifiche apportate all'art.19bis, commi 1 sexies e 1 septies, della L.R.23/2004 dalla L.R. 28 luglio 2026, n.9 (in vigore dal 29.07.2026), la presentazione del modulo Mur R1 non è più richiesta ai fini della sola attestazione delle tolleranze costruttive per gli immobili ubicati in zone a bassa sismicità, quale il Comune di Ravenna (zona sismica 3), restando tale adempimento circoscritto alle procedure di

sanatoria o altra regolarizzazione con sanzioni pecuniarie e all'attestazione di tolleranze per gli immobili in zona sismica media o alta. Resta pertanto fermo, in caso di successiva vendita, il solo obbligo di regolarizzazione relativo alla pratica di sanatoria o ripristino del corpo di fabbrica adibito a servizio, secondo la soluzione che sarà prescelta.

Fermo restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Ravenna, l'aggiudicatario potrà comunque valutare altra pratica edilizia di regolarizzazione ai sensi della L.R. 23/2004 atta al raggiungimento del medesimo risultato e ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali altre sanatorie che si riterranno necessarie al momento della presentazione della pratica, 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 (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Tavole dei Vincoli del R.U.E. del Comune di Ravenna, ecc.).

In particolare, il PSC 3 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Componente di zona:

Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (Art.VI.3°.96)

- Componente perimetrale:

Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (Art.II.1°.33 C.3)

Il RUE 2 classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- 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)

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)

Il PUG riassunto parzialmente con atto di Giunta Comunale n. 536 del 05.11.2024 (in luogo della proposta originariamente assunta con atto di Giunta n. 14 del 14.01.2022) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e componenti (Elaborato DT02 – Disciplina delle trasformazioni, Territorio):

- PTU – Perimetro Territorio Urbanizzato (art. 1.10.1)
- Tessuto residenziale - bassa densità (Art.3.4.3)

Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale del 14.07.2026, il PUG è stato formalmente adottato ai sensi della L.R. 24/2017. Alla data della presente relazione tale adozione non risulta ancora consultabile nel dettaglio, essendo in corso l'iter di approvazione presso il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV, che si esprimerà entro 120 giorni dalla ricezione), il successivo eventuale adeguamento della proposta da parte degli uffici tecnici comunali (60 giorni) e la conclusiva approvazione definitiva in Consiglio Comunale.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Quesito n.6

La planimetria catastale attuale, in atti dal 29.12.1988 (alla data del 07.04.2026 ultima planimetria in atti), è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione delle planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente durante i sopralluoghi del 06.05.2026 e del 18.06.2026 sono state riscontrate in via esemplificativa le difformità di seguito elencate:

- difformità nelle altezze interne dei locali; -
  difformità nello spessore di alcuni muri interni;
- difformità nel corpo esterno ad uso servizio.

Si ritiene che tali difformità – da affrontare in termini più articolati e nell'ambito anche della generale regolarizzazione edilizio-urbanistica sopra descritta – renderanno necessaria la presentazione di aggiornamento catastale, restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

Per completezza, si specifica che catastalmente la dividente di proprietà tra la particella 4 e la particella 5 è posizionata centralmente rispetto ai due immobili, ma non è fisicamente individuata in loco. Per tale ragione, nella corte che attualmente appare interamente di pertinenza dell'immobile in oggetto è presente, in realtà, una porzione di proprietà della particella 4, limitata alla sola porzione fronteggiante quest'ultima.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Quesito n.6

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

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Quesito n.7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'unità immobiliare risultava alla data del 07.04.2026 intestata a:

[redacted]

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. [redacted] la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita [redacted] Notaio Dott. [redacted]), il bene – in una maggiore consistenza, ovvero comprensivo anche del mappale 4 – perveniva a [redacted] per l'intera proprietà e in specifico: IMMOBILI: - Casa di civile abitazione abbinata da piu' lati ad altri corpi di fabbrica, con area su cui sorge e corte annessa, sita in Ravenna localita' Gambellara, Via del Fabbro n.

76, composta di piani terra e primo per complessivi vani utili tre ed accessorio, oltre a cantina, ripostigli e servizio in corpo staccato nella corte, nonche' adiacente corpo di fabbrica contraddistinto dal civico n. 78, sito ove sopra, in cattivo stato di manutenzione, sviluppato su due piani, composto di due vani e ripostiglio, nonche' una cantina al piano terra in corpo staccato con annessa area coperta e scoperta pertinenziale.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Quesito n.7

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà; non risultano comproprietari esecutati.

DIVISIBILITA'

Quesito n.7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio [redacted] (rispetto alle verifiche ipotecarie) [redacted] redatta su incarico del procedente, veniva riportato:

Attuale Proprietario:
[redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà.**

A [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** gli immobili NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5**, NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 4** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **4 agosto 2006** al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da [redacted] per i diritti pari a **1/3** di **piena proprietà** bene personale, [redacted] per i diritti pari a **1/3** di **piena proprietà** bene personale, [redacted] per i diritti pari a **1/3** di **piena proprietà** bene personale degli immobili siti nel comune di **Ravenna.**

[redacted] per i diritti pari a **66,670/300** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **66,670/300** di **piena proprietà,**

[redacted] per i diritti pari a **66,670/300** di **piena proprietà** l'immobile NCEU **Foglio 28 Particella 5** è pervenuto per atto amministrativo di certificato di [redacted] per i diritti pari a **66,670/100** di **piena proprietà** e [redacted] dell'immobile sito nel comune di **Ravenna.** Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico [redacted] a **2/9** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **2/9** di **piena proprietà** bene personale dell'immobile NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5** e contro [redacted] pari a **6/9** di **piena proprietà** e deceduto in data 15 dicembre 2005 dell'immobile sito nel comune di **Ravenna.**

[redacted] per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà,** [redacted] per i diritti pari a **3/18** di **piena proprietà** l'immobile NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5** è pervenuto per atto di certificato di [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data [redacted] per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** [redacted] dell'immobile sito nel comune di **Ravenna.**

Quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 01.08.2006 a rogito Notaio Dott. Valerio Visco, Rep. n. 32955/7954, trascritto a Ravenna il 04.08.2006 ai nn.ri 21638/13077.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito n.8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio [redacted], riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie) al 02.03.2026, redatta su incarico del procedente, veniva riportato:

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 02/03/2026:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su NCEU **Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5** sito nel comune di **Ravenna. [oggetto di ipoteca in rinnovazione del 09.06.2026 ai nn. 12.364/2.546, come in seguito precisato]**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Uff. Giud. Tribunale Di Ravenna** del **23 gennaio 2026** repertorio n. **307** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **2 marzo 2026** al numero generale **4208** e al numero particolare **2952** a favore di [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà su NCEU Sezione Urbana S Foglio 28 Particella 5, NCT Foglio 28 Particella 5 siti nel comune di Ravenna.**

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto, successivamente alla certificazione notarile prodotta dal procedente, rispetto alla quota oggetto di pignoramento.

Dalle ispezioni svolte alla data del 31.07.2026 rispetto al soggetto esecutato e relativamente all'immobile in oggetto e per il diritto pignorato, rispetto al periodo

successivo alla data di indagine della relazione notarile, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento, ad eccezione della seguente:

- nota di iscrizione del 09.06.2026 ai nn. 12.364/2.546 per atto notarile pubblico del 01.08.2006, Notaio [redacted], per ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario: capitale € 105.00,00; tasso interesse 4,5%; totale € 210.000,00; importi variabili: sì) riguardante le seguenti:

- Unità negoziale n.1
  + Immobile n.1

    Comune H199 - RAVENNA (RA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana S Foglio 28 Particella 5 Subalterno - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6 vani Indirizzo VIA DEL FABBRO N. civico 76

  A favore

  [redacted]

  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

  Contro

  [redacted]

  Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

La Sezione D della nota di trascrizione precisa:

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 0408-2006 AI NN. 21640/4913.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO

UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 04-08-2006 AI NN. 21640/4913,

CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL

CREDITO SI PRECISA CHE: L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA IN

[redacted]

PREMESSO CHE: CON ATTO DEL NOTAIO [redacted]

[redacted]

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006 - Registro Particolare 4913 Registro Generale 21640
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2026 - Registro Particolare 2952 Registro Generale 4208
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2026 - Registro Particolare 2546 Registro Generale 12364

CONSISTENZA COMMERCIALE

Quesito n.9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali, ai sensi del DPR 138/1998, come di seguito:

Unità piano terra	ca. mq	40.00
Unità piano primo	ca. mq	40.00
Servizio esterno piano terra 20mq (coeff.25%)	ca. mq	5.00
Area esterna 25mq (coeff 10%)	ca. mq	2.50
Totale superficie commerciale	**ca.mq.**	**87.50**

STIMA DEL BENE

Quesito n.9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, il sottoscritto 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 corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2025, per il Comune di Ravenna, zona rurale e frazioni minori, codice di zona R1, riportante i prezzi:
  - delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq 800,00/1.200,00
- Borsino Immobiliare, per il Comune di Ravenna, zona rurale e frazioni minori, riportante i prezzi:
  - delle abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max): €/mq 776,00/960,00

Ciò stante, nell'ambito dell'esperienza del perito estimatore, si assume come prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la media dei valori minimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, ovvero:

- €/mq 790,00

DEPREZZAMENTI

Quesito n.9

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, si prevede un deprezzamento del 20% del valore stimato (nell'ambito di tale deprezzamento si riterranno compresi anche i costi per l'eventuale smaltimento di fibrocemento-amianto presente e relativa pratica).

Relativamente allo stato di possesso, 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.

In riferimento ai ripristini del corpo uso servizio di dimensioni maggiori di quanto legittimo (eliminazione della porzione evidenziata in verde nella documentazione planimetrica allegata e realizzazione di nuova parete a chiusura) e demolizione della struttura metallica di collegamento tra i due corpi e presentazione di pratica edilizia di sanatoria, si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici, diritti e sanzioni pari a 10.500,00€.

In riferimento alla necessaria presentazione di DOCFA di aggiornamento catastale si prevede un costo forfettario comprensivo di oneri tecnici e diritti pari a 1.500,00€.

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

CONTEGGI DI STIMA

Quesito n.9

Come detto, si assume come parametro di riferimento per l'abitazione un valore pari a €/mq 790,00 per la complessiva superficie ragguagliata.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

- valore del bene oggetto di procedura esecutiva:

mq 87,50 x 790,00€/mq = 69.125,00€

- detrazione per stato d'uso e di manutenzione -20%:

13.825,00€

- detrazioni per stato di possesso -0%:

0,00€

- detrazione per ripristini e sanatoria:

10.500,00€

- detrazione per presentazione aggiornamento catastale:

1.500,00€

Restano 43.300,00€

- detrazioni per assenza di garanzia e modalità di vendita -15%:

43.300,00€ x 15% = 6.495,00€

Valore del bene = 36.805,00€

Valore del bene (approssimato) 37.000,00 € (trentasettemila/00)
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Quesito n.11

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna, come da comunicazione ricevuta in data 12.05.2026 e allegata alla presente, all'indirizzo di via del Fabbro n.76 risulta residente:

[redacted]

[redacted]

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

Quesito n.11

Lo scrivente ha provveduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito alla sussistenza di contratti di locazione o altri contratti analoghi, la quale riscontrava in data 12.05.2026 l'insussistenza di contratti di locazione o similari (es. comodati) in corso di validità sull'immobile oggetto di perizia.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

Quesito n.11

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) 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".
Si riporta per completezza l'atto di compravendita [redacted] nel quale viene riportato:

"PATTI E CONDIZIONI
L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come compete alla Parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con tutte le garanzie di legge per i casi di evizione o molestia, libero da censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli od altri oneri, nonchè da ipoteche.
La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto.
Le parti prendono atto che l'unità immobiliare censita con il mappale 5 del Foglio 28 risulta interclusa e con accesso alla Via del Fabbro soltanto attraverso la corte assegnata in proprietà al mappale 4 del Foglio 28, pertanto quest'ultima è gravata del diritto, esercitato peraltro da lunghissimo tempo, di servitù di passaggio solo

pedonale, con esclusione della sosta, a favore del mappale 5, per consentire l'entrata e l'uscita su Via del Fabbro."

[redacted]

SI PRECISA CHE L'AREA SU CUI INSISTE IL SUDDETTO FABBRICATO E L'ANNESSA CORTE E' DISTINTA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RAVENNA SEZIONE SAVIO

AL FOGLIO 28, MAPPALE 4, ENTE URBANO, DI MQ. 100. LA PARTE ACQUIRENTE

DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE CHE LA CORTE SU CUI

INSISTE

IL FABBRICATO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO E ' GRAVATA DEL DIRITTO DI

SERVITU' DI PASSAGGIO SOLO PEDONALE, ESERCITATO PERALTRO DA LUNGHISSIMO

TEMPO, A FAVORE DELLA RESTANTE PROPRIETA' DI PARTE VENDITRICE CENSITA

AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RAVENNA SEZIONE SAVIO AL FOGLIO

28, MAPPALE 5, PER CONSENTIRE L'ENTRATA E L'USCITA SU VIA DEL FABBRO.

Tale servitù, oltre a risultare espressamente costituita per atto, troverebbe comunque fondamento, ricorrendone i presupposti, anche a titolo di servitù per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., stante l'originaria unità di proprietà dei mappali 4 e 5 in capo alla medesima dante causa [redacted] e l'esistenza, al momento della separazione dei due fondi, di uno stato dei luoghi — il passaggio pedonale,

esercitato "da lunghissimo tempo" secondo quanto dichiarato in atto — idoneo a costituirla in assenza di diversa pattuizione.

L'immobile non è inserito in contesto condominiale e non risulta presente un Amministratore di Condominio.

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.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Quesito n.11

Fermo restando ogni controllo e verifica effettuati sulla base della documentazione disponibile nel fascicolo telematico e presa visione della certificazione notarile in atti, l'immobile risulta in proprietà al soggetto esecutato; come specificato nel paragrafo "Provenienza del bene", il diritto del debitore risulta di proprietà e non derivante da censo, livello o uso civico.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Quesito n.11

Come detto, l'immobile non risulta essere inserito in condominio e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

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

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITA'

Quesito n.12

Dalle ispezioni svolte alla data del 31.07.2026 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 di pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito n.13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 06.05.2026 e 18.06.2026 vengono allegate alla presente relazione.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

Quesito n. 14

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

REDAZIONE DI 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), 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, viene allegata alla presente pratica.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

Quesito n. 16

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti via PEC e al debitore via posta ordinaria/raccomandata, impegnandosi a depositare nota professionale dei compensi.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo con il valore dell'immobile.

LOTTO UNICO	**Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Ravenna, località Gambellara, via del Fabbro n.76, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, Foglio 28, Particella 5, PIENA PROPRIETÀ**	**€ 37.000,00**
Abitazione di tipo popolare		

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

Con osservanza.

Ravenna, 4 agosto 2026

IL C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Allegati lotto unico:

1. Certificazione notarile del 02.03.2026
2. Atto di pignoramento notificato in data 23.01.2026 e nota di trascrizione
3. Atto di acquisto del [redacted] Rep. 32955/7954
4. Documentazione catastale
5. Documentazione amministrativa
6. Documentazione fotografica
7. Stralcio di PSC, RUE, PUG
8. Ispezione ipotecaria per immobile – aggiornamenti
9. Valori OMI e borsinoimmobiliare.it
10. Agenzia Entrate – ispezione contratti di locazione
11. Documentazione anagrafica e stato civile esecutato, residenti immobile
12. Documentazione planimetrica
13. Check list sui principali controlli della documentazione