

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 141/2024 R.G.E**

PROMOSSO DA

---

CONTRO

---

## **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. FRANCESCA BRUNETTI**

via Gaudi, 4 - 48124 Ravenna

Tel. 3388268416

[Mail architettobrunetti@hotmail.it](mailto:architetto Brunetti@hotmail.it), [PEC francescabrunetti@pec.it](mailto:PEC francescabrunetti@pec.it)

Ravenna, Marzo 2025

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MASSIMO VICINI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 141/2024 R.G.E.**

\* \* \*

**UDIENZA DEL 04/06/2025 - ORE 10.20**

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (All. 7):

- beni intestati a:
  - \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_ –  
**per la quota di 1/1 di proprietà;**

dei seguenti beni:

- **Sez. Urb. RA, Foglio 81, Particella 594, sub.15**, Cat. A/4, cl. 3, vani 5,5,  
Sup. catastale 94 mq., Totale escluse aree scoperte 94 mq., R.C. € 426,08,  
Via Tomaso Gulli 229 – Ravenna;

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

- Foglio 801, Particella 594, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 339

Si specifica che non è presente l'elaborato planimetrico ma dalla planimetrica dell'appartamento si può dedurre che vi è un ingresso comune, una lavanderia di uso comune e un deposito cicli comune.

**CONFINI**

La u.i. residenziale confina con la part.436 (Ente Urbano), con la Caorle e con la via Tomaso Gulli, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

### **OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIÙ LOTTI**

A parere della scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n.1 unità immobiliare a destinazione residenziale, non risulta possibile suddividerlo in più lotti.

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano quarto, di complesso condominiale, con annessa cantina esclusiva al piano terra, oltre alla corte comune circostante il fabbricato, sita nel Comune di Ravenna, via Tomaso Gulli, 229 - in zona prevalentemente residenziale, più precisamente trattasi di:

- **Abitazione**: posta al piano 4° composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, n.2 camere da letto, bagno, ripostiglio, balcone verandato e cantina al piano terra.

#### **Superfici:**

- **Abitazione**: circa mq. 90 e servizi mq. 12 circa;

**Superficie commerciale totale: mq. 93,6**

### **PROPRIETÀ**

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (All. 6):

- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_ -  
**per la quota di 1/1 di proprietà;**

### **RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO**

Dall'indagine anagrafica oggi svolta, si evince che l'esecutato risiede presso l'immobile, come dal certificato di residenza allegato (All. 2).

Nell'immobile oggetto di pignoramento, risulta risiedere, secondo la documentazione estratta dal Comune di Ravenna Uff. Anagrafe, unicamente l'esecutato.

Inoltre, sempre dalla documentazione richiesta all'ufficio di Stato Civile del Comune di Ravenna lo stato civile risulta non documentato.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

In sede di sopralluogo era presente l'esecutato residente presso l'immobile ed erano anche presenti alcuni parenti ospitati.

Sulle base delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Con atto di compravendita (All. 6) autenticata nelle firme dal Notaio Gianvito Saraceno di Ravenna, in data 12/05/2022, Rep. n. 20.765/14.711, trascritto a Ravenna il 24/05/2022 art.7644 art.7643, con il quale l'esecutato acquistava la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ravenna alla via Tomaso Gulli e precisamente – *appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto della scala "A", avente accesso dal civico 229 di via Tomaso Gulli, composto di un disimpegno, una sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e una veranda, oltre ad un vano ad uso cantina al piano terra, annesso, in proprietà esclusiva, all'appartamento medesimo* dai Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

L'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà 1/3), \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà 1/3), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (proprietà 1/3) per successione ex lege di \_\_\_\_\_ deceduta in data \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_ registrata a Ravenna in data \_\_\_\_\_ trascritta in data \_\_\_\_\_, trascritta in data \_\_\_\_\_ per accettazione tacita di eredità.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Dall'atto di compravendita (All. 6) autenticata nelle firme dal Notaio Gianvito Saraceno di Ravenna, in data 12/05/2022, Rep. n. 20.765/14.711, trascritto a Ravenna il 24/05/2022 art.7644 art.7643, con il quale l'esecutato acquistava la piena proprietà del seguente immobile:

*“appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto della scala “A”, avente accesso dal civico 229 di via Tomaso Gulli, composto di un disimpegno, una sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e una veranda, oltre ad un vano ad uso cantina al piano terra, annesso, in proprietà esclusiva, all'appartamento medesimo”*

e dal quale si evince che:

*“ La vendita è eseguita nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui l'unità immobiliare in oggetto si trova [...] e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva dell'unità immobiliare medesima, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale essa è parte, quali risultano dalla legge (art.1117 codice civile), dai titoli di provenienza, dal regolamento di condominio, ove esistente, e tali per uso e destinazione.”*

Appaiono quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C.

#### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Non risulta per il gli immobili in oggetto nulla da segnalare.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Fermo restando quanto scritto nella certificazione notarile del Dott.Paolo Castellari, notaio in Faenza, allegata e redatta su incarico del precedente, la scrivente ha quindi approfondito la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli (All.1) trascritti o iscritti relativamente all'esecutato successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 18/03/2025 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE**

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, resta valido quanto scritto sopra nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

#### **REGIME FISCALE**

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile

all'acquirente.

### **VINCOLI**

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. (All.4)

Il R.U.E. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

- RUE 2
  - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere - [Art.VIII.6.9](#)
  - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b - [Art.IV.1.13](#)
  - SSistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna - [Art. IV.1.4 c2](#)

Inoltre, il P.S.C. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

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

Inoltre non risultano altre formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che risulterebbero non opponibili dall'acquirente.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO**

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione (All. 10):

- Permesso di Costruire n.373 del 05/03/1959 – pg.3392 relativo alla costruzione del fabbricato

- Certificazione di Agibilità pg.35629/62 del 10/10/1962
- Autorizzazione lavori edili n.773 del 26/04/1967 – pg.12083 relativa alla realizzazione di nuove aperture nelle cantine al P.T.
- Concessione a Sanatoria n.1737 del 29/07/1988 (Concono) per creazione di veranda

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, estratti dal Comune di Ravenna, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si sono notate difformità generalizzate nell'intero fabbricato, contrariamente a quanto poi rappresentato correttamente nella pratica di Sanatoria del 1986 avente però come oggetto il solo tamponamento della veranda, non rappresentando un titolo valido per la u.i. in oggetto.

Si è proceduto quindi ad estrarre dall'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale d'impianto, originaria dell'epoca della costruzione - anno 1964, dalla quale si è potuto constatare che l'unità risulta conforme a meno di alcune lievi difformità dimensionali riconducibili alle tolleranze previste dalla normativa attualmente vigente e di una porzione di parete in cartongesso, presente in una della camere da letto, di cui si consiglia lo smontaggio.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene che le lievi difformità

sopradette siano riconducibili alle tolleranze di cui all' ex art. 19 bis L.R. 23/2004 e conformi alla planimetria di impianto catastale per cui si ritiene regolare.

Dal punto di vista catastale vi è una difformità nella finestra della sala da rettificare in quanto oggi sono presenti una porta finestra e una finestra.

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Non necessario.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **Caratteristiche estrinseche:**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano quarto, di complesso condominiale, con annessa cantina esclusiva al piano terra, oltre alle parti comuni poste al piano terra e alla corte comune circostante il fabbricato, sita nel Comune di Ravenna, via Tomaso Gulli, 229 - in zona prevalentemente residenziale, più precisamente trattasi di:

**Abitazione:** posta al piano 4° composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, n.2 camere da letto, bagno, ripostiglio, balcone verandato e cantina esclusiva al piano terra.

L'abitazione è accessibile attraverso ingresso comune direttamente dalla Via Tomaso Gulli; l'accesso avviene dalle scala comune (non è presente ascensore).

#### **Caratteristiche intrinseche:**

Le finiture generali del fabbricato sono in buono stato di conservazione anche in relazione alle caratteristiche risalenti in parte all'epoca di costruzione.

La u.i internamente si presenta come di seguito (*All. 8*):

*pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:*

- pavimento in ceramica di colori vari a seconda dei vani;
- nel servizio igienico (completo di sanitari) sono presenti pavimenti e rivestimenti;
- le pareti interne sono intonacate;

*infissi interni:*



- porte interne in legno pitturate di color e bianco;

*infissi esterni (finestre e porta finestra di accesso alla u.i.):*

- infissi esterni in legno di colore bianco con avvolgibili per l'oscuramento;

*impianto termico e idrico:*

- impianto termico con caloriferi, caldaia posizionata in cucina;  
IMPIANTO DA VERIFICARE

*impianto elettrico:*

- funzionante al momento del sopralluogo; IMPIANTO DA VERIFICARE

*impianto di condizionamento:*

- presente uno split interno e l'unità esterna è posta nel balcone verandato - IMPIANTO DA VERIFICARE

### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale (*All. 12*) , risultano alla scrivente spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale insolute gravanti sulla u.i. pari ad € 4283,85; sono inoltre prevedibili spese per la normale manutenzione ordinaria generale dell'immobile.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e alla documentazione catastale rinvenuta, ai fini estimativi si computano come segue:

- **Superficie appartamento** di circa mq. 90 pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Servizi** (piano terra) di circa 12 mq., pari a circa mq. 3,6 di superficie ragguagliata;

Complessivamente e ai fini della presente perizia, verrà considerata la seguente superficie commerciale complessiva:

- **Superficie residenziale: mq. 93,6;**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per la destinazione residenziale, il 30 % della superficie della cantina al piano terra.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

#### **STIMA DEL BENE**

Piena proprietà di u.i. residenziale posta al piano quarto, oltre al servizio posto al piano terra, sita nel Comune di Ravenna, Via Tomaso Gulli n. 229.

Alla luce di quanto precedentemente 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, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. Anno 2024 – II semestre – riportante per il Comune di Ravenna, Semicentrale/CINTURA ALLA ZONA CENTRALE, codice di zona C1, Microzona 0, i prezzi delle abitazioni di tipo popolare (da €/mq 1250,00 a €/mq 1500,00).

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di:

- **abitazioni di tipo economico** **€/mq 1250,00**

considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima (*All. 5*).

## **DEPREZZAMENTI**

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

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche e finiture dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare le caratteristiche e lo stato d'uso dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa”, si ritiene di applicare un deprezzamento pari a € 3.000,00 per l'aggiornamento catastale ed elaborazione grafico art.19bis per le difformità in tolleranza riscontrate e/o messa in pristino.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta necessario definire specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, per completezza e nello spirito di quanto sopra premesso, si evidenzia che sulla base della documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale, risultano, per l'unità immobiliare in oggetto, spese insolute pari ad € 4.283,85, come desumibile dal prospetto allegato.

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**

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq

1250,00.

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

**valore della u.i. residenziale, cantina oltre a spazi e corte comune a PT**

mq	93,6	€/mq	1250	€ 117.000,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				20,00% € 23.400,00
<b>restano</b>				<b>€ 93.600,00</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale				€ 3.000,00
<b>restano</b>				<b>€ 90.600,00</b>
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo				0,00% € 0,00
<b>restano</b>				<b>€ 90.600,00</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				15,00% € 13.590,00
<b>restano</b>				<b>€ 77.010,00</b>
spese condominiali insolute				€ 4.283,85
<b>restano</b>				<b>€ 72.726,15</b>
<b>Valore dell'immobile per la piena proprietà<sup>1</sup></b>				<b>€ 73.000,00</b>

**RIEPILOGO**

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

---

<sup>1</sup> Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

<b>U.i. a destinazione residenziale e servizi sita nel Comune di Ravenna, Via Tomaso Gulli n.229</b>	Valore di mercato della u.i. residenziale con servizio, sita a Ravenna, via Tomaso Gulli n. 229, contraddistinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, al fg. 81, Particella 594, sub.15	
	Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova <b>per la piena proprietà</b>	<b>€ 73.000,00</b>

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al precedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, Aprile 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
arch. Francesca Brunetti

### **ALLEGATI**

1. Certificazione notarile
2. Informativa anagrafica
3. Ispezione ipotecaria
4. Stralcio degli strumenti urbanistici
5. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
6. Atto di provenienza
7. Documentazione catastale
8. Documentazione fotografica
9. Documentazione planimetrica
10. Documentazione amministrativa
11. Bilancio e spese condominiali insolute