

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 130/2025 R.G.E.**

PROMOSSO DA

.....
CONTRO
.....

Udienza: 08 luglio 2026 ad ore 11:20

Giudice: Dott. Samuele Labanca

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI
Via Masoni n.8 – 48018 Faenza (RA)
Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446
cristina.violani@violaniassociati.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 23 febbraio 2026, nominava, in sostituzione del precedente esperto, per il procedimento in oggetto, esperto estimatore la sottoscritta Arch. Maria Cristina Violani, con studio in Faenza, Via Masoni n. 8, conferendole l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha compiuto i preliminari controlli, ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi e riprese fotografiche; ha effettuato verifiche presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna, Agenzia delle Entrate Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna e ha depositato in data 05.03.2026 le verifiche preliminari che si riportano di seguito.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva, con validità al 30.10.2025, che risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento in relazione all'immobile oggetto di pignoramento;
- l'estratto di mappa catastale è stato prodotto dal creditore procedente unitamente alla certificazione notarile che riporta l'attuale identificazione catastale, al ventennio invariata come da verifiche eseguite con visura catastale storiche prodotte dalla scrivente;
- dal creditore procedente non è stato prodotto il certificato anagrafico attestante lo stato civile della debitrice esecutata che la scrivente ha reperito presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Ravenna e alla data del 27.02.2026 la debitrice esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni. La certificazione è stata prodotta.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' / ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO / ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA / VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Con **atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 30.10.2025 al Reg. Gen.**

N. 21968 e Reg. Part. 15869 a favore di con sede- Codice fiscale e per essa quale sua mandataria con sede, ... – Codice Fiscale, rappresentata e difesa dall'Avv. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in, è stato sottoposto ad esecuzione forzata il bene immobile di proprietà di:

..... **nata a** - **C.F.**

e residente in

e precisamente la piena e intera proprietà:

1) Immobile cat. A/3 distinto al NCEU di Ravenna, Sezione Urbana RA Foglio 113

particella 1006 sub 4 di vani 3,5

e i frutti di esso.

B. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI

(Quesiti nn.1, 10)

Per le caratteristiche dell'immobile oggetto del compendio si propone un lotto unico costituito dall'abitazione e dalla corte di pertinenza e il posto auto scoperto in uso gratuito.

C – DATI CATASTALI – PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 02.03.2026 - Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna

- Sezione RA - Foglio 113 particella 1006 sub 4 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 3,5 – Superficie catastale 59 mq, R.C. Euro 289,22, viale Giacomo Puccini n.304, Piano 1.

Intestati:

- – **C.F.**

Proprieta' 1000/1000.

Parti comuni

- Sezione RA - Foglio 113 particella 746, B.C.N.C. VIALE GIACOMO PUCCINI Piano T.

Costituito bene comune non censibile dal 19/08/2005 con Pratica n. RA0112148 in atti dal 19/08/2005 VAM CREAZIONE B.C.N.C. (n. 26531.1/2005).

Il fabbricato, identificato con il n.7 nella planimetria catastale e il relativo complesso residenziale a cui esso appartiene, insistono rispettivamente sulle aree così identificate al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Sezione RAVENNA Foglio 113 particella 1006 – Ente Urbano di mq 236;

- Sezione RAVENNA Foglio 113 particella 746 – Ente Urbano di mq 9.495.

Si conferma che i dati catastali dell'unità immobiliare Sub 4 corrispondono agli identificativi essenziali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

Relativamente all'area comune del complesso, identificata con il mappale 746 non risultano estremi menzionati nell'atto.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le informazioni si riferiscono alla situazione catastale risultante al momento della visura e che alcuni soggetti potrebbero quindi essere diversi, ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti, salvo altri:

- **il mappale 1006**, corrispondente all'area di resede del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, risulta interamente delimitato e circondato dal mappale 746, individuato quale parte comune del complesso.

- **il sub 4** (abitazione) confina con muri perimetrali, con parti comuni B.C.N.C. mappale 746 e con altre 7 unità adiacenti e sottostanti che costituiscono il fabbricato "7": sub 2 (appartamento al P.T.) ragioni-, sub 3 (appartamento al P.1°) ragioni –, sub 5 (appartamento al P.T.) ragioni –, sub 6 (appartamento al P.T.) ragioni, sub 7 (appartamento al P.1°) ragioni –, sub 8 (appartamento al P.1°) ragioni e sub 9 (appartamento al P.T.) ragioni, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, con ingresso indipendente da corte esclusiva comprensiva di posto auto in uso gratuito, sita in viale Giacomo Puccini n. 304, località Lido Adriano – Ravenna.

L'unità fa parte della palazzina identificata come "n. 7", composta in totale da n. 8 alloggi e inserita nel complesso residenziale denominato "Summertime", ubicato all'angolo tra viale Puccini, viale Donizetti e viale Verdi, a circa 300 m in linea d'aria dal mare. Il maxi condominio è articolato in diversi corpi di fabbrica di varie tipologie, di cui 5 tutti analoghi (compresa la n. "7" in oggetto)

costituiti ognuno da 8 unità con ingressi indipendenti. Le parti comuni del complesso (mappale 746 – bene comune non censibile) comprendono corselli carrabili e pedonali, aree verdi attrezzate e vani contatori. L'epoca di realizzazione del complesso risale al periodo 1978 – 1980.

L'edificio "7" di cui l'unità è parte, ha struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato, con parapetti di balconi, logge e scale in c.c.a. La copertura è del tipo a falde con manto in elementi di laterizio; lattonerie in lamiera di rame e comignoli prefabbricati. In generale nelle palazzine del complesso come nell'unità immobiliare in oggetto gli infissi esterni e gli scuri sono di tipo misto per sopraggiunta sostituzione nel tempo, sia in legno che in alluminio verniciato; soglie e bancali in pietra tipo serena. Gli accessi alle unità sono mediante portefinestre vetrate con scuretto esterno.

Consistenza e descrizione

Appartamento (superficie lorda arr.): piano primo di mq 52,00, balcone di ingresso di mq 7,00, balcone/loggia di mq 6,50, corte di circa mq 93,00 comprensiva di 1 posto auto di circa 12,50 mq in uso esclusivo. L'accesso avviene tramite scala esterna scoperta di proprietà esclusiva che conduce al balcone di ingresso, dotato di caminetto (elemento presente in tutte le unità del fabbricato). Si segnala la presenza di una tettoia in legno a copertura del balcone, realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

L'appartamento è composto da (superfici nette calpestabili arr.): soggiorno di mq 14,20, cucinotto di mq 4,00, disimpegno mq 1,30, bagno finestrato di mq 2,60, camera matrimoniale di mq 13,30 con accesso a loggia di mq 6,00, seconda camera di mq 7,60. Altezza interna utile: ml 2,78 – 2,80. Balcone di ingresso: mq 6,40. La corte in uso esclusivo è completamente delimitata da recinzione, con accesso pedonale da viale Puccini tramite cancellino e accesso carrabile da stradello comune mediante cancello scorrevole motorizzato.

Le recinzioni sul fronte strada sono costituite da muretto in c.a. intonacato e tinteggiato con sovrastante cancellata in acciaio zincato; sui restanti lati è presente recinzione metallica plastificata con pali infissi su cordolo in c.a.

Il vialetto pedonale e l'area del posto auto sono pavimentati in lastre di palladiana di porfido; la scala esterna e il balcone di ingresso sono rivestiti in gres per esterni, mentre la loggia presenta pavimentazione in ceramica.

Le finiture interne sono di tipo ordinario/economico:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti di tipo ceramico in tutti gli ambienti, alcuni sovrapposti;
- battiscopa in legno (ove presente);
- rivestimenti in ceramica nel cucinotto e nel bagno;
- porte interne tamburate con rivestimento in PVC e coprifili in legno.
- impianto elettrico e idrico-sanitario sottotraccia, con sanitari di tipo standard e doccia a pavimento;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas a camera stagna installata nel cucinotto, radiatori in acciaio verniciato e termostato manuale di regolazione;
- impianto di climatizzazione a pompa di calore con uno split a parete nel soggiorno;
- impianto citofonico.

L'utenza dell'acqua è condominiale con appositi contatori divisionali per il rilievo dei consumi.

Utenze del gas e dell'Energia elettrica autonome.

Nel sottoscala esterno è collocata la lavatrice con allaccio dedicato ed è protetta in modo provvisorio da una parete in assi di legno piuttosto precaria. Relativamente agli impianti la proprietà ha fornito le Dichiarazioni di Rispondenza a regola dell'arte per gli stessi (DIRI) ma rimane comunque a carico dell'aggiudicatario la verifica dell'efficienza e della funzionalità degli stessi. L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con validità fino al 06.06.2028 che certifica la Classe energetica "E".

Lo stato di conservazione delle finiture interne che risultano complessivamente datate è discreto.

In sede di sopralluogo si è constatato che l'anta della finestra del bagno era smontata a causa di problematiche ai cardini. L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione regolarmente

registrato in data 02/10/2021 con scadenza al 30 settembre 2026 e per il quale è già stata data comunicazione di risoluzione. L'immobile si considera quindi libero al Decreto di trasferimento.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni sono di proprietà di una persona fisica, alla quale sono pervenuti nel 1997 per acquisto della piena proprietà da persone fisiche che non operavano nell'esercizio dell'attività di impresa.

G – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Durante il sopralluogo in data 27.03.2026 eseguito dalla scrivente congiuntamente al Custode Giudiziale, si è preso atto che l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione da:

..... – nata il- C.F.
.....

che abita nell'immobile come riscontrato anche in data 27.02.2026 dalle verifiche eseguite presso i pubblici registri anagrafici del Comune di Ravenna e dalle quali risulta residente nell'immobile sito in Viale Giacomo Puccini n. 304 unitamente a:

- – nato il – C.F.
.....
- - –

Verifiche esistenza contratti di locazione

A seguito della consultazione dei dati presenti nell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna, Ufficio Territoriale di Ravenna, effettuata in data 09.03.2026, risulta quanto segue relativamente alla locazione dell'immobile in oggetto:

Parte locatrice:

Parte conduttrice:

Tipologia di Contratto: Locazione di immobile ad uso abitativo a canone agevolato ai sensi L.431/98

Data di stipula: 30.09.2021

Dati di registrazione: 02.10.2021 al N. 7109 SERIE 3T presso l'ufficio di DPRA UT RAVENNA

Durata: 3 + 3 dal 01/10/2021 al 30/09/2024, già rinnovati e con termine previsto al 30/09/2026

Dati catastali dell'immobile oggetto del contratto: Comune H199 (Ravenna) Sez. RA Foglio 113
Mapp. 1006 Sub 4

Canone di locazione annuale: 6.000 € determinato ai sensi della Legge 9.12.1998 n. 431

Immobile locato completamente arredato

In data 26 gennaio 2026 la proprietà ha comunicato al conduttore che il contratto terminerà in data 30 settembre 2026, ovvero alla sua naturale scadenza senza possibilità di ulteriori rinnovi.

Valutazione della Congruità del canone di locazione rispetto ai canoni di mercato

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento ad operatori del settore, indagini di mercato e consultazione di banche dati disponibili tra le quali anche l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il periodo disponibile del 2° semestre 2025. Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Sub Urbana/ZONA: LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE – Codice di zona E5– Microzona catastale 0 – riporta valori di LOCAZIONE mensile per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo *Normale* per compresi tra 6,1 e 7,4 Euro/mq di superficie lorda.

In considerazione dell'ingresso indipendente dell'immobile, anche se parte di un contesto condominiale, della presenza di corte esclusiva comprensiva del posto auto, del discreto stato del fabbricato esternamente, si ritiene di adottare un valore pari a Euro 7,2 Euro/mq/mese.

Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE Contratto di Locazione ad uso abitativo					
Individuazione e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di Ragguaglio	SLV Mq	valore locativo €/mq per dest.	canone di locazione
Ravenna – Sez. Ra Fg113 M 1006					

Sub 4 (A/3)					
Abitazione al piano primo	52,00	100%	52,00		
Balcone ingresso	7,00	30%	2,10		
Balcone/loggia camera	6,50	30%	1,95		
Posto auto all'interno della corte esclusiva (per convenzione la tipologia di p. auto in oggetto si considera 5 ml x 2,5 ml)	12,50	20%	2,5		
Corte esclusiva a giardino	80,50	10%	8,0		
		Totale	66,55		
		Totale arr.	67,00	7,2	482,40
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	480,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	5.760,00
Canone mensile 480,00 x 12					

Risultando il canone di locazione annuo di mercato allineato al canone definito secondo gli accordi territoriali a canone concordato per il Comune di Ravenna per gli immobili classificabili in fascia media (per il quale sono presenti da 5 a 7 parametri) per mq 67,00 di che indicano un canone ricompreso tra 294,28 e 482,02 Euro, l'importo del canone di locazione del contratto pari a 500,00 Euro si ritiene congruo rispetto ai canoni di mercato pari a 480,00 Euro /mese.

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

A seguito delle verifiche eseguite presso i Pubblici registri Anagrafici e di Stato civile del Comune di Ravenna alla data del 27.02.2026 risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio in data 20.03.2019 con a e gli sposi nell'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

Il compendio è pervenuto all'attuale proprietaria per:

– **Decreto di trasferimento del 16.08.1997 Repertorio n. 1077/1985** trascritto a Ravenna in data 30.08.1997 al Reg. Generale n. 11125 e Reg. Particolare n. 7817. Il Giudice della procedura

esecutiva immobiliare Dott. Alfredo Giani, trasferiva da a la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 del bene in oggetto per provvedimento di assegnazione del 19.04.1997. Atto allegato.

- Atto di compravendita del 10.11.1997 Repertorio n. 1261/823 a rogito Dott. Giuseppe Scarano Notaio in Ravenna, trascritto a Ravenna in data 14.11.1997 al Reg. Generale n. 14572 e Reg. Particolare n. 10278. acquistava da *“i diritti di comproprietà indivisa, pari alla giusta metà dell'intero relativi all'immobile di seguito descritto che è porzione del complesso edilizio denominato “SUMMERTIME” costituito da otto distinti fabbricati, identificati con i numeri 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, e pertinenziale area cortilizia, sito in Ravenna – frazione Lido Adriano, ubicato fra il viale Puccini ed il viale Doninzetti, e precisamente*
- appartamento al primo piano del fabbricato “n.7”, con accesso al civico 304 del via Puccini, composto da soggiorno-pranzo, due camere, cucina, disimpegno e bagno...omissis ...
All'immobile innanzi descritto è annesso l'uso esclusivo e perpetuo di un posto di parcheggio autoveicoli contrassegnato con il numero cinque, ubicato nell'area scoperta condominiale destinata a parcheggio.” Atto allegato.

- Atto di compravendita dell'11/07/1981, Repertorio n. 51928, a rogito del Dott. Giancarlo Pasi, Notaio in Ravenna, trascritto a Ravenna in data 06/08/1981 al Reg. Generale n. 9501 e al Reg. Particolare n. 7010. e, come sopra citati, acquistavano dalla società “.....”, con sede in e rappresentata da quale procuratore speciale, la piena proprietà pro indiviso, in parti uguali tra loro e in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile in oggetto. Atto allegato.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi relativi al compendio originario si fa riferimento agli atti sopracitati di cui si riportano gli estratti:

- Atto di compravendita dell'11/07/1981, Repertorio n. 51928:

"L'unità immobiliare in oggetto ha inoltre diritto all'uso esclusivo dell'area delimitata sul luogo da siepe e individuata nel suddetto disegno d'insieme col n. 5 e ad un posto macchina nella zona parcheggio di pertinenza del fabbricato in oggetto."

...omissis...

"Nella vendita sono inoltre comprese le parti e cose comuni: in ragione di 12,00/1000 relativi all'intero complesso "SUMMERTIME" edificato sul mappale 746 e segnatamente, l'area coperta e l'area scoperta, con le limitazioni costituite dalle aree in uso esclusivo, in ragione di 124,50/1000 relativi al fabbricato n. 7 di cui fa parte la porzione in oggetto, e segnatamente: le fondazioni, i muri maestri, il tetto, e tutto previsto dall'art.1117 del C.C.

L'uso e l'amministrazione delle dette parti e cose comuni sono disciplinati a norma di legge.

La vendita è fatta ed accettata col trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni e diritti che alla parte venditrice competono sul bene venduto, sue aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, usi e comunioni servitù attive e passive se e come legalmente esistono o siano conseguenti allo stato di fatto di condominio, ivi compresa la servitù di passaggio a favore dell'ENEL su una striscia di terreno della larghezza di mt. 3.00 a partire dalla Via Doninzetti e fino alla cabina insistente sull'area suddetta; (distinta col mappale 860) e per una fascia di mt. 1,50, costituita con atto autenticata dal Notaio Pasi di Cervia in data 13 ottobre 1980 rep.n.49503 e in data 28 ottobre 1980 rep.n.49605/3368, registrato a Ravenna il 4 novembre 1980 al n.2485 e trascritto l'11 novembre 1980 allo art.9074."

...omissis...

"1T La parte acquirente prende atto che l'emanando regolamento di condominio disciplinerà i rapporti tra la proprietà del mappale n. 746 e l'attigua proprietà del mappale n. 861, con costituzione di servitù (in particolare quella di godimento di uso esclusivo di aree di terreno) e diritti reciproci."

- Atto di compravendita del 10.11.1997 Repertorio n. 1261 / 823:

"All'immobile innanzi descritto è annesso l'uso esclusivo e perpetuo di un posto di parcheggio autoveicoli contrassegnato con il numero cinque, ubicato nell'area scoperta condominiale destinata a parcheggio.

Dichiara l'alienante che i diritti testè compravenduti sono a lei pervenuti con atto di compravendita autenticato nelle firme del notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 11 luglio 1981, registrato a Ravenna il 29 detti al n. 1932 e trascritto nei Registri immobiliari di Ravenna il 06 agosto 1981 al nn. 9501/7010."...omissis...

"La vendita è stipulata con riferimento all'immobile compravenduto preso a corpo, nello stato di fatto e di diritto odierno dello stesso, con ogni diritto, ragione, azione, accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, quali oggi esistono, se e come inerenti, ed in particolare gravato da una servitù di passaggio sul cortile condominiale, a favore dell'ENEL, per accedere alla cabina di trasformazione del suddetto Ente, pubblicata nei Registri Immobiliari di Ravenna in data 11 novembre 1980 all'art. 9074, nonchè con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti, servizi ed impianti comuni, tali ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile, per destinazione e per rapporti di condominio, e precisamente:

- in ragione di 124,50/1000 (centoventiquattro virgola cinquanta millesimi), se riferiti al fabbricato n. 7 del quale l'immobile è porzione, la cui area di sedime è riportata in Catasto al foglio 113, mappale 1006, di are 2.36, E.U.,

- in ragione di 12/1000 (dodici millesimi), se riferiti all'intero complesso, il cui terreno di pertinenza è riportato in Catasto al foglio 113, mappale 746, di are 94.95, E.U.

La Parte acquirente prende atto che l'uso delle parti comuni del fabbricato e del complesso del quale l'immobile oggetto di questo atto è porzione ed i rapporti intercondominiali con i fabbricati che insistono sul mappale catastale 861 dello stesso foglio 113, sono disciplinati da apposito regolamento di condominio e, pertanto, nell'accettare lo stesso e le relative tabelle millesimali, si obbliga, per sè e propri aventi causa, di rispettarlo per quanto di sua competenza."

...omissis...

"Garantisce la venditrice la piena, assoluta ed esclusiva proprietà dei diritti immobiliari compravenduti con questo atto, la libera disponibilità degli stessi, la loro provenienza per validi e legittimi titoli e la loro immunità da iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi e pesi, anche di natura fiscale.

Gli effetti giuridici ed economici di questo atto, per ogni relativa conseguenza, utile ed onerosa, hanno decorrenza da oggi, con la immissione dell'acquirente nel possesso pieno ed esclusivo dell'immobile innanzi descritto, in quanto già titolare dei restanti diritti di comproprietà dello stesso, a lei pervenuti con decreto di trasferimento Cron. 6729, Rep. 1076, emesso in data 16 agosto 1997 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ravenna, registrato a Ravenna il 20 detti al n. 2199 Mod. IV ed ivi trascritto in data 30 agosto 1997 ai nn. 11125/7817."

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Per la gestione condominiale del fabbricato, di cui l'unità in oggetto è parte e meglio indicato come Condominio "Residence Summertime" è attualmente in carica lo studio tecnico di Amministrazioni Condominiali che ha fornito alla scrivente le seguenti informazioni e documentazione relativa al complesso:

- il regolamento condominiale è in essere ed è stato prodotto (allegato);
- è attiva polizza Globale Fabbricati e Tutela Legale stipulata con compagnia assicurativa ITALIANA ASSICURAZIONI, che si allega;
- nel fabbricato in oggetto non esiste autorimessa all'interrato e quindi non sono previsti CPI.

Per l'unità in oggetto distinta con il N. 71 (Palazzina 7) di risulta un importo totale di spese annuo come segue:

- Bilancio Consuntivo – Riparto Esercizio Ordinario dal 01.06.2024 al 31.05.2025, importo totale di Euro 354,78. Il saldo al 31.05.2025 risulta con importo da corrispondere pari a Euro 272,53.

- Bilancio Preventivo – Riparto Esercizio Ordinario dal 01.06.2025 al 31.05.2026, importo totale di

Euro 471,80 da corrispondere in due rate con scadenza al 24.08.2025 e 03.12.2025 di Euro 235,90 cadauna.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento del 15.05.2026

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile ai sensi della L.302/1998 emessa dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, aggiornata al 30.10.2025 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*.

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **art.2390/16.05.2008** ipoteca volontaria (mutuo fondiario)

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto

- **art.4995/03.12.2009** ipoteca legale – Atto rep.2877/2009

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto

- **art.2761/09.11.2012** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale:

Tribunale di Forlì, in data 05.11.2011 rep.1167/2011

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto

- **art.349/08.02.2017** ipoteca della riscossione – Atto rep. 978/9317

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto

**annotamento art.2940/21.10.2021 restrizione: si cancella da Ra/Ra F.113 M.617/8 (estraneo)*

- **art.3365/25.10.2024** ipoteca volontaria Art. 6258 del 24.11.2004 (mutuo fondiario)

in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 24.11.2004 art.6258

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto

Trascrizioni

- **art. 15869/30.10.2025 verbale di pignoramento immobili**

(atto giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 29/09/2025 rep.3464)

a favore di

a carico di

gravante l'immobile in oggetto.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la rispettiva planimetria catastale eccetto quanto di seguito descritto.

All'esterno si è rilevata una diversa ripartizione della scala esterna che presenta due gradini in più rispetto a quanto rappresentato in planimetria e la pedata di partenza risulta di larghezza maggiore rispetto alla rampa.

Sul balcone di ingresso è presente una tettoia in legno e non indicata nella planimetria.

Si sono riscontrate alcune differenze di larghezza delle finestre.

Internamente si è rilevato che il muro tramezzo, che divide la camera grande dal disimpegno e dal locale soggiorno/pranzo, risulta traslato di circa 23/24 cm verso il soggiorno e manca una spalletta muraria della porta di accesso al cucinotto.

Le difformità rilevate tuttavia non incidono sulla consistenza catastale.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi

Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, citati precedentemente e in base alle risultanze delle verifiche eseguite presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, il complesso edilizio di cui l'unità è parte è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n. 1436/78 del 22.08.1976** Prot. Gen. n. 19640 del 16.06.1977 per *“Costruzione di complesso residenziale in località Lido Adriano Comparto C”* – Pratica Genio Civile n. 4757 del 05.10.1979
- **Concessione Edilizia n. 989/80 del 20.10.1980** Prot. Gen. n. 11833 del 25.03.1980 per *“Recinzione in L. Adriano, V.le Doninzetti – V.le Puccini.”*
- *Collaudo delle strutture in c.a in data 17.04.1981 Pratica Genio Civile n. 4757 del 05.10.1979*
- **Abitabilità rilasciata in data 06.10.1982 Prot. Gen. n. 18038/81 del 22.04.1981**
- **Condono Edilizio P.E. n. 14064 del 25.09.1986** Prot. Gen. n. 67434 del 31.12.1986 per *“Realizzazione di nicchie per contatori ENEL, GAS e attrezzi da giardino”* con Certificazione rilasciata in data 13.08.1991 attestante l'accoglimento della stessa per silenzio assenso.

Titoli edilizi riguardanti solo l'unità immobiliare in oggetto

- **DIA Prot. Gen. n. 21842 del 19.05.1998** per *“Modifica alla recinzione”*.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

In generale, lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra citati, salvo quanto di seguito descritto.

Esterno: si è rilevata la presenza di una tettoia in legno a copertura del balcone di ingresso, non presente negli elaborati dei titoli legittimanti. In esterno al piano terra si rileva differenza nella rappresentazione della ripartizione dei gradini nella parte iniziale della rampa della scala e la pedata di partenza risulta di larghezza maggiore rispetto alla scala stessa. Risultano inoltre alcune differenze nelle dimensioni delle aperture. La zona sottostante alla scala presenta una chiusura precaria realizzata con assi di legno.

Interno: la camera di dimensioni maggiori confinante con il disimpegno e il soggiorno/pranzo risulta ampliata a scapito degli stessi. Manca una spalletta muraria nel vano di passaggio al cucinotto, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici della Concessione Edilizia n. 1436/78.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Essendo stata rilasciata l'agibilità a seguito di sopralluogo, le difformità riscontrate, con esclusione della tettoia in legno, rientrano chiaramente nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004 e non costituiscono opere per le quali sia necessaria la sanatoria edilizia. Tuttavia, ai fini della definizione dello stato legittimo, in vista di una futura istanza edilizia, sarà necessario procedere alla regolarizzazione strutturale ai sensi dell'art. 17-quater della L.R. Emilia-Romagna n. 23/2004, come modificata dalla L.R. n. 5/2025, inquadrando tali modifiche, rispetto agli elaborati dell'unico titolo edilizio disponibile, come omissione di Variante Non Sostanziale (caso 1C.b della DGRER 1744/25). Si stimano i costi relativi alle spese professionali per la predisposizione dell'istanza sismica e i diritti di istruttoria in un importo complessivo di Euro

3.500,00 comprensivi di accessori di legge e oneri previdenziali. Si precisa che l'intervento di ripristino dello stato legittimo dal punto di vista strutturale dei luoghi non comporta la necessità di aggiornamento catastale.

La tettoia lignea posta a copertura del balcone in relazione alle caratteristiche costruttive e dimensionali, appare configurabile quale struttura pertinenziale incidente sul prospetto dell'edificio. L'opera risulta ascrivibile alla fattispecie della pertinenza, e pertanto soggetta a SCIA, fermo restando il rispetto della soglia massima del 20% della volumetria rispetto al fabbricato principale. Tuttavia, in considerazione della modifica del prospetto e dell'incremento volumetrico, dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Oltre ai costi di regolarizzazione edilizia, al pagamento dell'oblazione e all'eventuale recupero degli oneri, dovranno essere considerati anche i costi tecnici necessari per l'istruttoria della pratica edilizia, pertanto alla luce delle considerazioni esposte, e tenuto conto che l'intervento risulta subordinato alla deliberazione di approvazione dell'assemblea condominiale, si ritiene economicamente più conveniente la rimozione della struttura, rispetto al beneficio derivante dal suo mantenimento. Il costo per lo smontaggio e smaltimento si stima forfetariamente in Euro 500,00.

Per la chiusura del sottoscala si può attribuirne una valenza equipollente alla casetta da giardino (art. XI.1.12 del RUE) e come tale, se inferiore ai mq 4 di superficie (di proiezione totale a prescindere dall'altezza interna) e in assenza di altre casette per ricovero attrezzi nell'area cortilizia, sia riconducibile all'attività edilizia libera.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere a eventuali sanatorie nell'ambito della definizione dello stato legittimo, anche per difformità eventualmente non rilevate.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte, è inserita nei seguenti articoli degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Ravenna:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina

Articolo Normativa: Art.II.1°.31

RUE 2 Componente Perimetrale

Art. IV.1.4 c2: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali -

7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano

Art. IV.1.14 c8: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina

Art.IV.1.13: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 4

Articolo Normativa:

PUG - perimetro territorio urbanizzato - art. 1.10.1 - Il territorio urbano

Art. 3.6.1 - Tessuto Turistico.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE

DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da operatori e professionisti del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2025. Quest'ultima per il Comune di Ravenna (RA) nella fascia/zona Sub Urbana/ZONA: LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE – Codice di zona E5– Microzona catastale 0 – per *Abitazioni di tipo economico* riporta valori per sup. lorda, compresi tra 1.450 e 1.750 Euro/mq. Altre fonti e banche dati, per abitazioni in stabili *di qualità nella media di zona* riportano valori compresi tra 1.590 e 2.140 Euro/mq.

La sottoscritta, nella determinazione dei valori, intende tener conto di tutte le caratteristiche illustrate del bene in oggetto, dell'ubicazione, dello stato attuale di conservazione, della tipologia e delle caratteristiche costruttive del fabbricato e della vetustà dello stesso, oltre ai costi per la regolarizzazione e/o ripristino dello stato legittimo.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 130/2025					
LOTTO UNICO					
Ravenna – Località Lido Adriano, Viale Giacomo Puccini n. 304					
Piena proprietà (quota 1/1) di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, con ingresso indipendente da corte esclusiva comprensiva di posto auto in uso gratuito. Immobile occupato per contratto di locazione con termine a settembre 2026. Stato d'uso generale dell'immobile discreto. Immobile libero al decreto di trasferimento.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. Euro/mq per dest.</i>	<i>Valore commerciale Euro</i>
Ravenna – Sez. Ra Fg. 113 Mapp. 1006 Sub 4 (A/3)					
Abitazione al piano primo	52,00	100%	52,00		
Balcone ingresso	7,00	30%	2,10		
Balcone/loggia camera	6,50	30%	1,95		
Posto auto all'interno della corte esclusiva (per convenzione la tipologia di p. auto in oggetto si considera 5 ml x 2,5 ml)	12,50	25%	2,50		
Corte esclusiva a giardino	80,50	10%	8,0		
		<i>Totale</i>	66,55	1950	129.772,50
TOTALE				Euro	129.772,50
A detrarre spese per irregolarità edilizie e aggiornamento catastale determinato forfetariamente e comprensivo di oblazioni, diritti e competenze professionali e/o ripristini				Euro	- 4.000,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>125.772,50</i>
Detrazioni per lo stato d'uso e di manutenzione oltre l'ordinario stato conservazione dell'immobile in riferimento al valore unitario attribuito a forfait nella misura del 10%				Euro	- 12.577,25
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>113.195,25</i>
A detrarre importo a debito spese condominiali				Euro	- 0,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>113.195,25</i>
A detrarre importo per vincoli e oneri giuridici non eliminabili				Euro	0,00
<i>Restano</i>				<i>Euro</i>	<i>113.195,25</i>
A detrarre importo per indisponibilità del bene per stato di possesso dell'immobile				Euro	0,00
TOTALE				Euro	113.195,25
VALORE COMMERCIALE ARROT. LOTTO UNICO - QUOTA 1/1				Euro	113.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	- 16.950,00
			Totale	Euro	96.050,00
VALORE DEL LOTTO PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROT. (QUOTA 1/1)				Euro	96.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 18.05.2026

L'Esperto stimatore
Arch. Maria Cristina Violani
FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Atti di provenienza
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Contratto locazione
8. Doc. condominiale
9. DIRI e APE
10. Valori immobiliari di riferimento

Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Allegato A Foglio riassuntivo