



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORE SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

N. 12/2025

R.G. ESEC.

Udienza 30/07/2025

contro

ad ore 10

(OMISSIONE DATI PERSONALI)

*** SSS ***



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 10/03/2025

nominava quale Esperto Stimatore lo scrivente Geom. Rico Casadio, con

studio tecnico in Faenza, al n° 15 di Via Mura Diamante Torelli, iscritto al

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna al n° 942,

valutatore certificato -UNI 11558:2014- col n° ICK/SC001 VIMCA 0190-

2016 dalla società INARCHECK S.p.A. di Milano e Recognised European

Valuer: REV-IT/CNG e GL/2021/46 ed in data 18/11/2024 e gli conferiva

l'incarico di rispondere al seguente quesito: "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:

N. 12/2025

R.G. ESEC.

Udienza 30/07/2025

ad ore 10





- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 iniziata 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 iniziata 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 già 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 comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di RAVENNA e con l'Agenzia delle Entrate di Ravenna (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, Servizio Pubblicità Immobiliare), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, nascita, C.F., residenza e stato civile)
- PROVENIENZA DEL BENE
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO – EDILIZIA
- DIVISIBILITÀ DEL BENE

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- FORMALITÀ VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI (conteggi, deprezzamenti, riepilogo)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione
dei prezzi di mercato come rilevati in dettaglio per la zona in esame.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato
finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi
recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la
vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la
situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi poi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo
aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare
l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, ha provveduto a
considerare una riduzione percentuale di circa il 15% dei valori stessi,

motivata dall'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Il sottoscritto ritiene inoltre che, vista la natura e la consistenza dei beni pignorati qui descritti, sia conveniente e razionale disporre la vendita degli stessi in un unico lotto.

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Preliminarmente il sottoscritto qui afferma che la certificazione notarile sostitutiva del 28/01/2025 come depositata dal creditore precedente risulta a firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Maddaloni (CE), risale sino all'atto di acquisto originario, che lo stesso è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In precisazione di quanto poi certificato dai Comuni di RAVENNA e di NOVA SIRI, come da dettaglio qui unito, l'esecutato alla data di acquisto degli immobili pignorati era coniugato in regime di separazione dei beni con (OMISSIONE DATI PERSONALI), come però poi separato dalla data del 22/03/2021.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 28/01/2025

R.P./R.G. n° 1082/1553, è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI), così individuati al

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA (RA) ed intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI),

Foglio 68 Sezione urbana RA

- Particella 361, subalterno 19 Z.C. 3 di Cat. A/2, cl. 2, di vani 4 con Superficie Catastale Totale mq 79, Superficie Catastale escluse aree

- scoperte mq 73, via Attilio Orioli n. 91, Piano 1, con rendita catastale € 382,18;
- Particella 361, subalterno 83 Z.C. 3 di Cat. C/6, cl. 2, di consistenza mq 15 con Superficie Catastale Totale mq 16, via Attilio Orioli n. 91, Piano S1, con rendita catastale € 50,35.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento articolato su un unico livello al piano primo con una rimessa -posto auto coperto- posta al piano primo sottostrada aventi destinazione d'uso residenziale, costituito da ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura e terrazzo coperto, un disimpegno, un bagno e due camere, il terrazzo coperto ha una veranda costituita da pannelli trasparenti richiudibili: la rimessa -posto auto coperto- di proprietà è ovviamente ubicato al primo piano sottostrada dell'edificio in condominio.

Gl'immobili urbani, come detto già, sono ubicati in Ravenna (RA) -frazione Fornace Zarattini- in via Attilio Orioli, come meglio individuati dal civico n° 91 ed hanno una superficie edificata commerciale vendibile totale di circa mq 92 oltre alle relative cointeressenze comuni di legge sull'intero complesso immobiliare.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Ravenna (RA) -frazione Fornace Zarattini -, che solo l'immobile oggetto di perizia destinato a rimessa è stato coinvolto da allagamento per un'altezza di cm 40 circa con i danni riparati conseguenti a detto evento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA (RA) beni intestati a:

(OMISSIONE DATI PERSONALI),

Foglio 68 Sezione urbana RA

- Particella 361, subalterno 19 Z.C. 3 di Cat. A/2, cl. 2, di vani 4 con Superficie Catastale Totale mq 79, Superficie Catastale escluse aree scoperte mq 73, via Attilio Orioli n. 91, Piano 1, con rendita catastale € 382,18;
- Particella 361, subalterno 83 Z.C. 3 di Cat. C/6, cl. 2, di consistenza mq 15 con Superficie Catastale Totale mq 16, via Attilio Orioli n. 91, Piano S1, con rendita catastale € 50,35.

CONFINI DEI BENI

Ragioni Beni Comuni da più lati, Ragioni Sub.18 et 20 della Particella 361 del Foglio 68, Ragioni Sub.82 et 53 della P.la 361 del Foglio 68, salvo altri.

PROPRIETÀ DEI BENI

(OMISSIONE DATI PERSONALI),

*** SSS *** SSS ***

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sì, si sono riscontrati essere tutti coincidenti gli identificativi citati in atti.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ DEI BENI

Patti, obblighi e servitù: nell'atto d'acquisto dei beni a firma del Dott.

(OMISSIONE DATI PERSONALI), rep. 1455/1102 del 27/07/2016, il

signor (OMISSIONE DATI PERSONALI), acquistava i citati beni e nell'atto citato venivano elencati tutti i patti, obblighi e servitù afferenti gl'immobili qui in esame.



STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO D'ACQUISTO DEI BENI

L'esecutato al momento dell'acquisto dei beni -27/07/2016- era coniugato, in regime di separazione dei beni, con (OMISSIONE DATI PERSONALI), oggi risulta separato dalla data del 22/03/2021 - Decr. Om. n.1270/21 del 24/03/2021 RG n. 288/2021-.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto d'acquisto dei beni a firma del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), rep. 1455/1102 del 27/07/2016, registrato a Ravenna il 24/08/2016 al n° 5666/1T e trascritto a Ravenna il 25/08/2016 ai n° 14321/9327 il signor (OMISSIONE DATI PERSONALI), acquistava i citati beni.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Accertato quanto riportato nella certificazione notarile del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Maddaloni (CE), come inserita agli atti dal precedente, il diritto del debitore esecutato risultava essere di piena proprietà, e non derivante da censo, livello od uso civico ed i beni pignorati non risultano gravati da tali pesi.

In relazione a quanto acquisito come notizia dal Comune di Ravenna in data 19/05/25 oggi si afferma che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'ispezione svolta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna come qui unita, svolta in aggiornamento della relazione notarile datata 28/01/2025 del Dott. (OMISSIONE DATI PERSONALI), notaio in Maddaloni (CE), conferma:



Art. 14322/2647 del 25/08/2016: ipoteca volontaria di € 270.000,00

a favore di l. con

sede in codice fiscale contro (OMISSIONE)

DATI PERSONALI), sugl'immobili qui in esame;

Art. 17860/11910 del 06/10/2017: costituzione di fondo patrimoniale

a favore di (OMISSIONE DATI PERSONALI) e (OMISSIONE)

DATI PERSONALI), contro (OMISSIONE DATI PERSONALI),

sugl'immobili qui in esame;

Art. 1553/1082 del 28/01/2025: pignoramento immobiliare già agli

atti e qui precedentemente descritto a favore di l.

con sede in

codice fiscale contro l'esecutato sugl'immobili qui

in esame.

*** \$\$\$ *** \$\$\$ ***

REGIME FISCALE DEI BENI

La vendita dei beni sarà soggetta alle imposte di legge, come già applicabili alle specificità dell'aggiudicatario/acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO - EDILIZIA DEI BENI

L'immobile qui in esame è attualmente inserito nello Strumento Urbanistico Vigente PUG, come approvato dal Comune di Ravenna, in zona urbanistica definita "Tessuto residenziale -Alta densità-" di cui all'Art. 3.4.1 del PUG stesso e tutto ciò si evince anche dalla lettura delle Norme di Attuazione.

Ai fini dell'art. 30 del T. U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380, non occorre produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree qui in esame, in quanto la superficie complessiva della particella è inferiore ai 5.000 metri

quadrati (la particella pignorata somma mq 2.515 complessivamente).

Gl'immobili qui in esame sono stati costruiti successivamente alla data del

01/09/1967 in seguito al rilascio dei seguenti atti amministrativi: Permesso di Costruire n.420/2007 rilasciato dal Comune di Ravenna in data 10/08/2007, P.G. n.76722/07 e successive varianti: Denunce di Inizio Attività: n.8584 P.G. n.102887/07 in data 9/11/2007; Aut. P.G. n.95400 in data 17/10/2007; n.4167 P.G. n.51825/08 in data 4/06/2008; n.1287 P.G. n.21571/2010 del 4/03/2010; n.3808 pratica P.G. n.60852/2010 in data 9/06/2010; Aut. P.G. n.136 P.G. 98534 in data 27/09/2010; n.4654 P.G. n.73360 in data 9/07/2010; n.3055 P.G. n.51080 in data 26/04/2013; Proroga P.G.8516 in data 9/07/2013; S.C.I.A. n.2807 pratica P.G. n.53524 in data 5/05/2014; S.C.I.A. in sanatoria n.6965 pratica P.G. n.134838 in data 4/11/2014; S.C.I.A. in sanatoria n.6836 pratica P.G. n.141958 in data 19/10/2015; S.C.E.A. n.4486 P.G. n.93579/15 del 6/07/2015.

In seguito il sig. (OMISSIONE DATI PERSONALI) ha poi depositato CILA (per la veranda nel balcone) pratica P.G. n.58758 in data 10/04/2017 già conclusasi con la Fine Lavori pratica P.G. n. 71598 in data 13/10/2017.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto come più sopra autorizzato e denunciato si è rilevato quanto segue: **vi sono difformità fra lo stato reale attuale dell'immobile -abitazione- ed i grafici afferenti la S.C.I.A. in sanatoria Pratica n. 141958 in data 19/10/2015.**

La planimetria catastale dell'immobile -abitazione- non corrisponde allo stato dei luoghi come pure i grafici allegati all'atto comunale citato sono difformi per dimensioni e tipologie descritte.

Tali accertate difformità non pregiudicano lalienabilità del bene in quanto

esse sono sanabili da parte dell'aggiudicatario con un'istanza di sanatoria, da

inoltrarsi inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione, al

Servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, avvalendosi dei disposti di cui all'Art. 40 comma 6° della Legge 28/2/1985 n° 47 e dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. n° 380 del 6/6/2001.

Tale attività, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario con l'ausilio di un proprio tecnico di concerto al S.U.E. del Comune di Ravenna, in considerazione del continuo e sempre più convulso aggiornamento della specifica disciplina di settore, è sanabile con titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 e successive modifiche.

Il costo, compreso sanzioni, ripristini, diritti di segreteria, diritti catastali e relative prestazioni professionali tecniche, ammonta orientativamente ed in linea di massima a circa € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00).

Tale somma verrà detratta espressamente in sede di valutazione finale.

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Gl'immobili qui esaminati si afferma, per le loro caratteristiche formali e tecnico-strutturali **non divisibili**, la vendita avverrà quindi in lotto unico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI

Gl'immobili attualmente sono nella disponibilità della sig.ra (OMMISSIONE DATI PERSONALI) e della figlia (OMMISSIONE DATI PERSONALI), come già accertato congiuntamente al custode in data 14/4/2025. Decr. Om. n.1270/21 del 24/3/21 RG n. 288/21-.

FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI DEI BENI

Come già illustrato gl'immobili attualmente qui in esame consistono in un

appartamento ed una rimessa -posto auto coperto- di proprietà esclusiva ed anche in seguito ad informazioni acquisite in parte direttamente sul posto e come poi documentate dallo Studio (OMISSIONE DATI PERSONALI), (attuale amministratore condominio), a tutt'oggi, i beni in esame vantano un credito condominiale di € 65,40, come già afferente l'ultimo esercizio economico approvato dal Condominio Magnolia stesso.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia sono un appartamento posto al primo piano dell'edificio in condominio con corte comune, compreso una rimessa -posto auto esclusivo coperto- posta al primo piano sottostrada, aventi destinazione d'uso residenziale, articolato in un unico edificio con struttura portante in cemento armato ed in muratura di laterizio: i solai sono in laterocemento, come pure la copertura ed il manto di finitura è in laterizio.

Detto fabbricato è ubicato in Ravenna (RA) -frazione Fornace Zarattini -, in via Attilio Orioli, come meglio individuato dal civico n° 91: esso ha accessi sia pedonale che carrabile dalla strada citata.

Si precisa qui, stante i recenti eventi alluvionali che hanno interessato la località di Ravenna (RA) -frazione Fornace Zarattini -, che solo parte degl'immobili oggetto di perizia sono stati coinvolti da allagamenti e/o danni conseguenti a detti eventi: la sola rimessa è stata allagata per cm. 40.

Il complesso edificato in esame è posto nella prima periferia del territorio della città, in zona prevalentemente residenziale-terziaria-produttiva ed è facilmente accessibile tramite viabilità sia automobilistica che ciclabile.

Il grado delle finiture degl'immobili qui in esame è possibile definirlo ordinario e si segnala essere in buono stato di manutenzione:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti piani in laterocemento;
- Rivestimenti in ceramica commerciale nel bagno e angolo cottura;
- Pavimenti in ceramica nei vari vani e nel bagno;
- Porte interne in legno verniciato;
- Finestre: in metallo verniciato con vetrature termiche ed oscuranti;
- Balaustre in metallo/vetro;
- Bagno dotato di sanitari con rubinetterie funzionanti;
- Impianto elettrico, idrico e riscaldamento: sottotraccia, con sufficienti punti, a norma di legge 46/90 e seguenti;
- Attestazione di certificazione energetica in classe "D".

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, valutata al lordo delle murature (Superficie Esterna Lorda), come da uniti conteggi esplicativi, è la seguente:

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA (RA) Foglio 68/RA

Sub19: P.Primo- Appartamento $(6,70 \times 10,60) + (1,60 \times 1,60) =$ mq 73,58

P.Primo - Terrazzo - $2,00 \times 5,60 = 11,20$ con ind. merc. 0,33 da sommarsi mq 3,70

P.Primo - Veranda - $2,00 \times 5,00 = 10,00$ con ind. merc. 0,66 da sommarsi mq 6,60

Per una superficie complessiva vendibile SEL di MQ 83,88

Sub.83: P. primo sottostrada -Posto auto coperto $5,20 \times 3,20 =$ mq 16,64

con indice mercantile pari a 0,50 sono da sommarsi così mq 8,32

Per una superficie complessiva vendibile SEL di MQ 8,32

In complesso esse superfici vendibili si possono così sintetizzare:

Superficie totale vendibile $83,88 + 8,32 = 92,20$ arrotondati in MQ 92

Il sottoscritto, quale esperto stimatore, precisa che le superfici sopra esposte sono da considerarsi puramente indicative, in quanto riportate al solo fine illustrativo e necessarie per la determinazione del valore.

I beni in esame verranno posti in vendita **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano**, come pervenuti all'attuale proprietà esecutata.

STIMA DEL BENE

Sulla base degli elementi così raccolti e sentiti gli operatori del capoluogo, si ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la determinazione del valore commerciale in libero mercato dell'immobile, la stima per comparazione consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante il confronto mediato con il valore certo di altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.

Sono state poi acquisite dal sottoscritto anche le risultanze di cui all'“Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia” –epoca di riferimento valori 2024 Min. € 1700 – Max € 2500- e di “Osservatorio immobiliare 2024 di Ravenna e provincia” come pure si sono acquisiti dal sito dell'Agenzia del Territorio, le Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare –epoca di riferimento valori 2024/2 Min. € 1600 – Max € 2150-, i valori caratteristici relativi a beni aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona, riguardanti contrattazioni avvenute concretamente negli ultimi tempi.

Al valore come più sopra determinato viene applicato il deprezzamento per deterioramento fisico del bene tenuto conto dello specifico stato di conservazione e di manutenzione, della vetustà, della commerciabilità,

tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire quanto prima ad un pronto realizzo, trattandosi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di un appartamento al piano primo compreso una rimessa esclusiva -posto auto coperto- posto al piano primo sottostrada, in comune di Ravenna (RA) -

frazione Fornace Zarattini-, al civico n° 91 di via Attilio Orioli.

Di norma il parametro su cui si basa la stima per comparazione è il valore medio a metro quadrato di superficie dell'immobile: cioè si determina il valore al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come da rapporti mercantili riscontrati nello specifico segmento di mercato.

Tenuto conto di questi dati economici caratteristici, estrapolata non una media aritmetica, ma ponderale, lo scrivente reputa che per la specifica superficie complessiva vendibile afferente le dettagliate superfici commerciali qui indicate di mq 92,20 moltiplicata per un valore monoparametrico unitario di circa € 1.800,00/mq si ottenga il valore commerciale in libero mercato di € 165.960,00 per questo compendio immobiliare.

A questo detto valore, vanno detratti complessivamente € 24.960,00 per obsolescenza tecnologica - vetustà, specifica qualificazione energetica, spese accessorie e la richiamata sanatoria: a detto importo, ridotto come sopra detto, quindi ad € 141.000,00 ritengo si debba quindi detrarre l'affermata riduzione del 15%, quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e degli eventuali vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, corrispondente

all'importo di € 21.150,00 ottenendo pertanto così il valore ricercato corrispondente a circa € 119.850,00 che si arrotonda ad € 120.000,00.

Tutto ciò premesso e considerato ritengo di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 120.000,00 (euro centoventimila/00).

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

Faenza, 22/05/2025 ACTE IL PERITO VALUTATORE



IL PERITO VALUTATORE

Geometra Rico Casadio

Allegati:

- Estratto di mappa C. T. del Comune di Ravenna (RA);
 - Elaborato planimetrico del Comune di Ravenna (RA);
 - Denunce catastali degli immobili pignorati [abitazione-rimessa];
 - Permesso di Costruire n.420 del 10/08/2007 P.G. n.76722/07;
 - D.I.A. n.8584 P.G. n.102887/07 del 09/11/2007;
 - Aut. Ed. P.G. n. 95400 data 17/10/2007;
 - D.I.A. n.4167 P.G. n.51825/08 del 4/06/2008;
 - D.I.A. n.1287 P.G. n.21571/2010 del 4/03/2010;
 - D.I.A. n.3808 P.G. n.60852/2010 del 9/06/2010;



- Aut. P.G. n.136 P.G. 98534 del 27/09/2010;
- D.I.A. n.4654 P.G. n.73360 del 09/07/2010;
- D.I.A. n.3055 P.G. n.51080 del 26/04/2013;
- Proroga P.G.8516 in data 09/07/2013;
- S.C.I.A. n.2807 P.G. n.53524 del 5/05/2014;
- S.C.I.A. in sanatoria n.6965 P.G.n.134838 del 4/11/2014;
- S.C.I.A. in sanatoria n.6836 P.G. n.141958 del 19/10/2015;
- S.C.E.A. n.4486 P.G. n.93579/15 del 6/07/2015;
- CILA P.G. n.58758 del 10/04/2017;
- Fine Lavori CILA P.G. n. 71598 del 13/10/2017.
- Certificazione energetica dell'immobile;
- Verbali di accesso agli immobili;
- Fotografie degl'immobili (foto aeree e viste interne ed esterne);
- Atto Dott. rep. 1455/1102 del 27/07/2016;
- Certificati Ufficio Anagrafe di Ravenna e Nova Siri;
- Certificato dell'Amministratore degl'attuali debiti condominiali;
- Check-list di verifica della documentazione del fascicolo;
- Visura Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna del 22/05/2025.

