

..... **ASTE GIUDIZIARIE®** *PROMOSSO DA* ..... **ASTE GIUDIZIARIE®**  
(CF .....)

*CONTRO*

..... **ASTE GIUDIZIARIE®** ..... **ASTE GIUDIZIARIE®**  
(CF .....)

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

**TECNICO INCARICATO**  
*Geom. Babini Claudio*  
*via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna*  
*Cell. 3355861200*

*mail [cbabini@racine.ra.it](mailto:cbabini@racine.ra.it) – PEC [claudio.babini@geopec.it](mailto:claudio.babini@geopec.it)*

*Ravenna, 17/02/2026*

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**  
*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE*

**DR PAOLO GILOTTA**

\*\*\*\*\*

*PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 139/2025 R.G.E.*

*PROMOSSO DA*

*PROCEDENTE :* .....

(C.F. ....) (Avv. ....)

*CONTRO*

*ESECUTATO :* ..... (CF .....

\*\*\*

**LOTTO UNICO**

**UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PRIMO PIANO ED ANNESSA CORTE AL PT DI  
UN FABBRICATO, COMUNE DI RAVENNA – LOCALITÀ COTIGNOLA , DISTINTO  
AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COTIGNOLA, FOGLIO 10,  
PARTICELLA 241, SUBALTERNI 9**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

**QUESITO N. 1**

Alla data del **14/01/2026** il bene immobiliare oggetto di stima risultava così identificato al  
Catasto Fabbricati:

**1) APPARTAMENTO**

**Dati identificativi:** Comune di COTIGNOLA (D121) (RA)  
Foglio 10 Particella 241 Subalterno 9

**Classamento:**

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro 2

Relazione di accertamento peritale

Rendita: **Euro 340,86**

Categoria **A/3** - Classe 1 - Consistenza **5,5 vani**

**Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI** n. 22 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: 110 mq Totale escluse aree scoperte : 95 mq

L'immobile di cui sopra risulta dalle visure intestato a:

1. .... (**CF** .....

nato a .....

*Diritto di: Proprieta' per 1/1*

Dagli accertamenti catastali, **RISULTA DEPOSITATO UN ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI DEL 06/06/2003, PROT. 00080601, SUPERATO dalla Variazione in soppressione del 09/06/2005**, pratica n. RA0082223, in atti dal 09/06/2005 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

(n.18436.1/2005)

*La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha:*

Comune: **COTIGNOLA (D121) (RA)**

- **costituito i seguenti immobili:**

*Foglio 10 Particella 241 Subalterno 10*

*Foglio 10 Particella 241 Subalterno 9* ( Subalterno oggetto della presente Relazione)

- **soppresso i seguenti immobili:**

*Foglio 10 Particella 241 Subalterno 8*

*Foglio 10 Particella 241 Subalterno 7*

*Foglio 10 Particella 241 Subalterno 6*

La planimetria catastala agli atti dal 09/06/2005 con prot. RA0082223 relativamente al sub. 9 è stata reperita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data **14/01/2026** ed allegate alla presente relazione peritale.

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente area distinta al Catasto Terreni:

Dati identificativi: Comune di **COTIGNOLA (D121) (RA)**

*Foglio 10 Particella 241*

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

3

Relazione di accertamento peritale

.....

Comune di COTIGNOLA (D121) (RA)

Foglio 10 Particella 241

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **583 m2**

Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetri catastali, si rilevano le seguenti difformità:

Nell'appartamento la porta di accesso alla cucina risulta in posizione errata;

- *I gradini di sbarco al piano risultano 3;*
- *Non è chiaramente identificata la porta finestra di accesso al balcone che attualmente avviene dalla Camera da Letto;*
- *La scala esterna di accesso all'appartamento non rappresenta la realtà, infatti, l'accesso all'appartamento avviene mediante un pianerottolo in metallo posto al piano terra contro la rampa unica indicata in planimetria;*

Per maggior chiarimento in merito alle difformità riscontrate si fa riferimento al paragrafo dedicato alla conformità urbanistica.

### CONFINI

#### QUESITO N. 1

L'unità Abitativa confina con le seguenti ragioni :

- Foglio 10 – Particella 242 sub. 3 : .....
- Foglio 10 – Particella 59 sub. 1-2 : .....
- .....
- Strada Pubblica - via Alessandro Manzoni;

In merito alla delimitazione esatta dell'area urbana, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

### **EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI**

#### **QUESITI NN. 1 E 10**

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

4

Relazione di accertamento peritale

.....

una divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

## EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

### QUESITO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### QUESITO N. 2

Si tratta di un appartamento posto al PRIMO PIANO di un fabbricato indipendente e della corte annessa posta al piano terra.

L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala interna accessibile da una piccola rampa in ferro posta nell'area cortilizia pertinenziale all'unità oggetto della presente.

L'appartamento si compone di un disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno.

Dalla camera da letto posta su fronte strada è possibile accedere ad un balcone. L'appartamento misura complessivamente **mq 80,71** calpestabili (al netto divisorii interni ed esterni) oltre a mq 7,49 del balcone (da computare al 35% - mq 2,32 ), muri esterni ed interni mq 20,35 per complessivi **mq 103,38** commerciali.

### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

Il bene oggetto della presente si presenta in **PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.**

Le finiture riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- *Pavimento in piastrelle di gres su tutto il piano con varie colorazioni e formato;*
- *Rivestimento bagno in piastrelle di ceramica;*
- *Il bagno è dotato di sanitari in ceramica e vasca da bagno, tutti gli elementi risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile;*
- *Infissi in legno in cattivo stato di conservazione con vetro singolo e tapparella in cattivo stato di manutenzione;*

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

5

Relazione di accertamento peritale

.....

- Porte interne in legno con anta tamburata ;
- Portoncino di ingresso del tipo "Caposcala"
- Esiste un Impianto di riscaldamento autonomo **non funzionante** in quanto **privo di caldaia**, i corpi scaldanti presenti sono in ghisa , il riscaldamento di tutto il piano è garantito da una unica stufa a pellet posta nel disimpegno.
- Acqua sanitaria con boiler ARISTON
- L'impianto elettrico è a distribuzione su condotte murate a frutti e placche, con piccolo quadretto interno;

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### QUESITO N. 13

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo avvenuto in data 09/02/2026.

### ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

#### QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutata persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

### REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

#### QUESITO N. 3 - 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (*Atto notarile pubblico di divisione a rogito dott. Argelli Marisa Notaio in Lugo del 21/06/2005 rep. 34699/7940, trascritto presso L'agenzia del Territorio-servizi di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 07/07/2005 al n. 10289*), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

- Che la costruzione del fabbricato di cui all'oggetto risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

*I condividenti dichiarano e garantiscono :*

- Che successivamente alla predetta data sono stati rilasciati dal Comune di Cotignola i sotto indicati titoli edilizi :
- Per lavori di finitura è stato approvato il relativo progetto in data 12 aprile 1977;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 222 del 27 aprile 1989;

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

6

Relazione di accertamento peritale

.....

- Concessione edilizia per modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso in data 11 gennaio 2003 prot. n. 464 Pratica C/080/2002 con denuncia di inizio attività per variante del 03 maggio 2003;

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a seguito di presa visione richiesta con pratica Numero protocollo 5752 del 23/01/2026- ACCESSO ATTI N. 122/2026 e seconda richiesta protocollo 10833 del 10/02/2026 ACCESSO ATTI N. 243/2026 **relative all'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente**, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti, così come messi a disposizione:

- 1) Aut. Edilizia prot. 7098/1963 – Pratica n. 434 del 06/12/1963 ;  
( “ Costruire un fabbricato ad uso abitazione e officina meccanica” );
- 2) Certificato di Abitabilità ed Agibilità pratica n. 437 del 07/12/1967 – Prot. n. 4000/1967  
*Si tratta del Certificato di Agibilità relativa alla alla pratica Prot. 7098/1963*
- 3) Aut. edilizia pratica n. 1570/799 del 26/04/1967  
*Costruzione deposito Kerosene (si tratta di due piccoli locali posti sul retro uno dei quali oggi di proprietà .....)*
- 4) Pratica edilizia Prot. n° 2174/1977 Pratica Edilizia n. 2272 del 12/04/1977;  
“ un ampliamento ad un fabbricato in via A. Manzoni “  
(*si tratta della sopraelevazione sul retro del fabbricato principale con la creazione dei vani pertinenti alla Unità Immobiliare oggetto della presente*);
- 5) Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47 28/02/1985 – Condono Edilizio) n° 222 del 27/04/1989 – Prot. n° 50/210;  
(“ *modifiche interne e cambio di destinazione d'uso nell'abitazione*” );
- 6) Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 10548 del 16/11/1995 (ID 7939 n 32 del 16/11/1995  
*Sostituzione Copertura*)
- 7) Concessione Edilizia Rep. 12971/2003 - n° C/069/2002 del 11/01/2003 Pratica n. C/080/2002 - Prot. 464/2003 del 11/01/2003 –;  
*L'intervento riguarda esclusivamente il Piano Terra del Fabbricato al primo piano del quale è collocata L'unità oggetto della presente. A seguito di tale pratica è stato rilasciato un certificato di agibilità Prot. 8291 del 22/06/2002;*
- 8) DIA Prot. n° 4792 del 03/05/2003- Pratica D/058/2003;

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

7

Relazione di accertamento peritale

.....

(variante In Corso d'Opera alla pratica C/080/2002 Prot. 464/2003 );

9) Cila Prot. n° 17448 del 10/03/2023 -

(Realizzazione di recinzione di confine);

10) SCIA in SANATORIA Pratica n° 34615/2025 del 15/04/2025;

“Sanatoria Edilizia con modifiche alle murature portanti”

n.b. Si precisa che tale pratica fa riferimento alla parte di fabbricato (Piano Terra) altra ditta.

11) SCIA pratica n. 58504 del 02/07/2025

La pratica SCIA prevede:

- la trasformazione sul prospetto fronte strada di una porta in finestra
- la trasformazione sul prospetto nord di una portafinestra in una finestra;
- creazione di una apertura sul prospetto nord;
- la realizzazione di un tamponamento sulla scala;
- realizzazione di opere di completamento.

In particolare con le opere previste ed eseguite con questa pratica , si è reso indipendente il Primo Piano dal Piano terra creando un accesso diretto all'esterno.

12) FINE LAVORI pratica 81741 del 25/09/2025

Relativa alla pratica edilizia Cila Prot. n° 17448 del 10/03/2023 per la realizzazione di una recinzione con cancello e passo carraio;

Dalle verifiche effettuate sul posto e dalla disamina degli atti amministrativi, sono state riscontrate varie opere difformi, tra cui – senza fine di esaustività :

- la realizzazione di una scala esterna in carpenteria metallica di accesso all'interno del fabbricato;
- modifica di divisori interni al primo piano con particolare riferimento alla porta di accesso alla cucina;
- Difformità del servizio posto al Piano Terra;

Al fine di individuare una possibile procedura di regolarizzazione, si osserva che le difformità rilevate saranno da distinguere per epoca di realizzazione per determinare l'applicazione della specifica normativa di riferimento e di conseguenza le relative sanzioni, valutando altresì se si tratta di opere realizzate in totale assenza di specifico atto amministrativo o in corso d'opera rispetto ad atti rilasciati, ipotizzando in generale la necessità di procedere con una pratica di sanatoria con applicazione di sanzione pecuniaria.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

8

Relazione di accertamento peritale

.....

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 dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, essendo altresì evidente che nell'ambito della attività peritale non si intenda compreso un completo e puntuale rilievo, 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 ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- presentazione SCIA in sanatoria con applicazione di sanzione pecuniaria.
- conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a **€ 20.000,00** per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie 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, salvo quanto espresso nel paragrafo “Formalità, vincoli e oneri”.

L'area su cui insistono le unità immobiliari oggetto di accertamento viene identificata negli strumenti urbanistici vigenti come segue:

**Strumento CUT:**

Gruppo : STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE

Area ad alto rischio archeologico – Art. Normativa Scheda SCT10

Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA

Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2)– Art. Normativa Scheda VS07

Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2)– Art. Normativa Scheda VS08

Gruppo : AMBIENTE E PAESAGGIO

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

9

Relazione di accertamento peritale

Paleodossi di modesta rilevanza Art. Normativa Scheda APO8

Gruppo : VULNERABILITÀ E SICUREZZA

Aree soggette a rischio sismico: III livello - Art. Normativa Scheda VS12

Approfondimento aree III livello -  $2 < IL \leq 5$  (medio) - Art. Normativa Scheda VS13

### Strumento PSC:

Gruppo : LIMITI AMMINISTRATIVI

Perimetro del territorio urbanizzato- Art. Normativa ART.4.1

### Strumento RUE:

Gruppo : TERRITORIO URBANO

AUC\_1 - Ambiti consolidati dei centri minori - Art. Normativa ART.4.2.4

Gruppo : LIMITI AMMINISTRATIVI

Perimetro del territorio urbanizzato - Art. Normativa ART.4.1 (PSC)

Per la tipologia di immobile in questione (area fabbricata), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

### DATI DI PIGNORAMENTO

#### QUESITO N. 6

Con atto giudiziario di pignoramento immobiliare del 20/10/2025 n. di Rep. 4004 - Tribunale di Ravenna , trascritto a Ravenna in data 21/11/2025 ai nn. 23785 del registro Gen. e 17179 del registro Particolare, è stato pignorato a favore di .....

con sede a faenza CF ....., quanto segue:

*Unità negoziale n. 1*

→ *Immobile n. 1*

*Comune D121 - COTIGNOLA (RA)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - RA Foglio 10 Particella 241 Subalterno 9*

*Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONIMICO Consistenza 5,5 vani*

*Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI N. civico 22*

*Piano T-1*

*A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*

*Denominazione o ragione sociale .....*

*Sede FAENZA (RA)*

*Codice fiscale .....*

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

**Procedimento di esecuzione immobiliare**

**n. 139/2026 R.G.E.**

..... contro

10

**Relazione di accertamento peritale**

.....

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome ..... Nome .....

Nato il ..... a ..... (RA)

Sesso M Codice fiscale .....

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

Per la quota di 1/1

**Sezione D** Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE  
PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI PERTINENZA E RAGIONE.

**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.

**PLANIMETRIA E DATI CATASTALI**

**QUESITO N. 6**

Le planimetrie catastali, in atti dal 09/06/2005 prot. RA0082223, sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto con le planimetrie catastali attualmente depositate, si precisa che sono state rilevate difformità dallo stato attuale.

L'eventuale aggiornamento, resta comunque a carico della parte acquirente.

**EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

**QUESITO N. 6**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

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

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

11

Relazione di accertamento peritale

.....

**PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**QUESITO N. 7 - 8**

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 10/03/2025 intestato a:

1. .... (CF .....)  
nato a .....  
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 26/11/2025, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, prodotta dal precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

**PROVENIENZA DEL BENE**

**QUESITO N. 8**

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 26/11/2025, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, prodotta dal precedente, veniva riportato che :

PROVENIENZA VENTENNALE :

*Atto notarile pubblico di divisione a rogito dott. ....,  
trascritto presso L'agenzia del Territorio-servizi di Pubblicità Immobiliare di  
Ravenna il ..... di formalità; **favore** :  
..... per i diritti di 2/3 di piena proprietà a 1/3 di nuda proprietà;  
**contro** : ..... per i diritti di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di  
nuda proprietà, ..... per i diritti di 2/6 di piena proprietà e  
1/6 di nuda proprietà.*

*Riunione di usufrutto in morte di .....*

- *Ante ventennio, già di proprietà di ....., deceduto il  
....., registrato presso l'ufficio del registro di Lugo il  
11/03/1967 e tytrascritto presso l'agenzia del teritorio – servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Ravenna il ..... di formalità.*

Oggetto dell'atto di divisione :

*“ al signor ..... che a titolo di divisione accetta vien assegnato :*

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

12

Relazione di accertamento peritale

- L'esclusiva proprietà gravata dall'usufrutto parziale di un terzo a favore della signora ....., della , porzione del fabbricato di cui in premesso.

Costituita tal porzione dall'appartamento d'abitazione al primo piano con area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva con accesso dal numero civico 22 della via Manzoni .... “

distinta tale unità immobiliare al catasto fabbricati di Cotignola al Foglio 10 mappale 241 sub. 9 – categ. A/3 – vani 5,5 ... “

L'atto riporta inoltre i seguenti patti e condizioni (relativi all'appartamento assegnato a .....):

- “ I condividenti convengono che l'accesso all'appartamento al primo piano assegnato al sig. .... potrà avvenire a mezzo della scala interna (facente parte dell'unità immobiliare assegnata a ..... ) per un periodo che si indica in anni cinque da oggi, salvo proroga dopo di che l'accesso a detto appartamento potrà avvenire esclusivamente a mezzo scala esterna.

Tale diritto cesserà anche prima del termine di cui sopra, qualora si abbia una mutamento della proprietà di una e/o di entrambe delle unità immobiliari in oggetto.

Le opere per la messa in ripristino dell'accesso all'appartamento al primo piano a mezzo scala esterna sono totalmente a carico del signor, ..... “

Nota :

Si rileva che ad oggi tale condizione non è avverata, ossia, attualmente l'accesso all'appartamento posto al primo piano ASSEGNATO non avviene esclusivamente da una scala esterna ma dalla scala interna accessibile dall'esterno mediante una rampa in carpenteria.

Inoltre :

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 13/01/2020 - RIUNIONE DI USUFRUTTO .....

**NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI**

**QUESITO N. 7**

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

13

Relazione di accertamento peritale

.....

**DIVISIBILITÀ**  
**QUESITO N. 7**

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

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**  
**QUESITO N. 8**

Nella certificazione notarile sostitutiva, prodotta dal precedente, veniva riportato quanto segue:

**Procedura esecutiva a carico di:**

- .....

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 25/11/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità :

*Atto notarile pubblico di divisione a rogito dott. .... di formalità; **favore** ..... per i diritti di 2/3 di piena proprietà a 1/3 di nuda proprietà; **contro** : ..... per i diritti di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, ..... per i diritti di 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà.*

*Riunione di usufrutto in morte di ..... e deceduta il 13/01/2020.*

- *Ante ventennio, già di proprietà di ....., denuncia n. 33 vol. 299 , registrato presso l'ufficio del registro di Lugo il 11/03/1967 e trascritto presso l'agenzia del territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 27/04/1967 al n. 3185 di formalità.*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 1935 del 25/05/2009 a **favore** di ..... con sede in Faenza (RA), domicilio ipotecario eletto : Faenza (RA) Piazza delle Libertà 14 e **contro** .....

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

14

Relazione di accertamento peritale

.....

.....; per Euro 90.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale ,  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Durata 10 anni

- Ipoteca della riscossione n. 1220 del 03/05/2016 favore :  
..... (domicilio ipotecario eletto : Via Magazzini Posteriori,  
28/X Ravenna) e contro : .....; per euro 118.653,44 di  
cui 59.326,72 per capitale, pubblico Ufficiale : Equitalia Centro S.P.a. di Firenze in data  
29/04/2016 rep. 771/9316.
- Pignoramento immobiliare n. 17179 del 21/11/2025 favore  
..... con sede in Faenza (RA), (domicilio ipotecario  
eletto : avv. Damiano caroli faenza) e **contro** .....,  
Pubblico Ufficiale : Unep presso il Tribunale di Ravenna , in data 20/10/2025 rep.  
4004.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostituiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del **14/01/2026**, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/05/2009 - Registro Particolare 1935 Registro Generale 9512 Pubblico ufficiale ARGELLI MARISA Repertorio 38064/10504 del 19/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in COTIGNOLA(RA)
- ➔ **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/05/2016 - Registro Particolare 1220 Registro Generale 6924 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 771/9316 del 29/04/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in COTIGNOLA(RA)
- ➔ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/11/2025 - Registro Particolare 17179 Registro Generale 23785 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 4004

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

15

Relazione di accertamento peritale

.....

## CONSISTENZA COMMERCIALE

### QUESITO N. 9

Per l'immobile residenziale oggetto della presente verrà determinata la "consistenza ragguagliata" (o superficie commerciale) espressa come somma tra la consistenza reale delle superfici utili e la consistenza reale delle superfici accessorie omogeneizzate, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio, generalmente secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98.

Le consistenze sono state desunte da rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

L'appartamento misura complessivamente **mq 80,71** calpestabili (al netto divisorii interni ed esterni) oltre a mq 7,49 del balcone (da computare al 35% - mq 2,32 ), muri esterni ed interni mq 20,35 per complessivi **mq 103,38** commerciali .

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE**

**MQ 103,38**

## STIMA DEL BENE

### QUESITO N. 9

#### CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALI ADOTTATI PER I BENI IMMOBILI

I parametri di stima hanno tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari immobili e, precisamente:

- a)** Posizione territoriale nell'ambito del territorio comunale;
- b)** Posizionamento dell'immobile in riferimento al contesto agli strumenti urbanistici del Comune di appartenenza;
- c)** Uso specifico;
- d)** Andamento del mercato per beni similari della zona;

Inoltre per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sono stati analizzati i *VALORI COMMERCIALI DI MEDIA DERIVATI DALLE QUOTAZIONI - OMI – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE* che nel caso specifico riferito al "2° SEMESTRE ANNO 2024 " .

Nel dettaglio :

Fascia / zona : Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

16

Relazione di accertamento peritale

.....

Codice Zona : B1  
Destinazione: Residenziale - TIPO CIVILE

VALORE min. €/mq 800 - valore max €/mq 1050

Ciò stante, nell'ambito della esperienza del perito estimatore, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

**ABITAZIONE                      €/MQ 1.000,00**

### DEPREZZAMENTI

#### QUESITO N. 9

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 dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare dalla naturale vetustà dell'immobile, della manutenzione dello stesso e della necessità di interventi di manutenzione al fine di ripristinare le caratteristiche di un immobile in stato conservativo normale.

Pertanto, sulla base dell'esperienza del perito, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al **20%** del valore precedentemente ottenuto, **commisurato anche ai costi di un ragionevole intervento di manutenzione ordinaria.**

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni espresse nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", non viene applicato alcun deprezzamento.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, sulla base di quanto esaminato, non si rilevano pendenze ed insoluti.

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

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

17

Relazione di accertamento peritale

.....

come segue.

Valore dell'abitazione mq 103,38 x €/mq 1.000,00 = € 103.380,00

Detrazione per lo stato d'uso e manutenzione - 20% - € 20.676,00

**RESTANO € 82.704,00**

Detrazione per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene € - 15% -€ 12.405,60

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale e opere di adeguamento -€ 20.000,00

RESTANO € 50.298,00

**VALORE DELLA PROPRIETÀ DA INSERIRE NEL BANDO € 50.000,00**

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO**

**QUESITO N. 11**

In sede di sopralluogo avvenuto in data 09/02/2026 ore 15,00 alla presenza del custode Dott. Minguzzi Marco nominato custode giudiziario della procedura esecutiva n. 139/2025 Tribunale di Ravenna, l'immobile risultava libero da persone, fatto salvo la presenza della convivente come già indicato nel certificato anagrafico.

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 14/01/2026, REGISTRO UFFICIALE con il numero 3781, e ottenute in data 20/01/2026, prot. 5376, veniva riferito:

*In evasione alla richiesta di cui all'oggetto si specifica che, da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato d'uso afferenti l'unità immobiliare indicata.*

L'immobile è arredato.

**FORMALITÀ VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

**QUESITO N. 11**

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

18

Relazione di accertamento peritale

.....

paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente alla gestione delle parti comuni è stata effettuata una verifiche presso l'Agenzia del Entrate – rilevando la presenza di un Elaborato Planimetrico superato dalla denuncia di variazione in atti che identifica l'area cortilizia pertinenziale in uso esclusivo come derivante dall'atto di divisione già citato in precedenza.

Per ogni altro onere e vincolo, si fa riferimento a quanto indicato nell'atto di provenienza precisando che 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.

In merito ad oneri di natura condominiale, il bene oggetto della presente non fa parte di struttura condominiale.

## **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

### **QUESITO N. 11**

Trattandosi di un compendio indipendente, insistente su un lotto autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistono spese condominiali.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo nonché dal regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, 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.

## **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

### **QUESITO N. 11**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta dal precedente, ovvero nel più prossimo titolo (*Atto notarile pubblico di divisione a rogito* .....), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

## **ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI**

### **PUBBLICA UTILITÀ**

### **QUESITO N. 12**

Dalle ispezioni svolte alla data del 14/01/2026 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 del pignoramento.

## **PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **QUESITO N. 13**

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 09/02/2026) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

## **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.

## **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), viene allegata alla presente perizia.

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

20

Relazione di accertamento peritale

.....

## DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

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

### CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in località Lido Adriano Viale Ludovico Ariosto n° 14 , come segue:

### LOTTO UNICO

**Costituito da UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PRIMO PIANO ED ANNESSA CORTE AL PT DI UN FABBRICATO, COMUNE DI RAVENNA – LOCALITÀ COTIGNOLA , DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COTIGNOLA, FOGLIO 10, PARTICELLA 241, SUBALTERNO 9**

Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**€ 50.000,00**

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

Ravenna il 17/02/2026

Con osservanza.

Il consulente Tecnico

(Documento firmato digitalmente)

Procedimento di esecuzione immobiliare  
n. 139/2026 R.G.E.

..... contro

21

Relazione di accertamento peritale

.....

Allegati

1. Relazione Notarile prodotta dal precedente;
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visura catastale attuale per immobile
  1. Foglio 10 Particella 241 Subalterno 9
4. Visura catastale storica per immobile
  1. Foglio 10 Particella 241 Subalterno 9
5. Planimetria catastale per immobile
  1. Foglio 10 Particella 241 Subalterno 9
6. Documentazione fotografica;
7. Atto di provenienza;
8. Documentazione amministrativa - Pratiche Edilizie e abitabilità;
9. Ispezione Ipotecaria 2026;
  1. Ispezione ipotecaria per soggetto
  2. Nota Trascrizione del 21.11.2025 17179-23785
  3. Nota Iscrizione del 03.05.2016 1220-6924
  4. Nota Iscrizione del 25.05.2009 1935-9512
  5. Nota Trascrizione Atto Divisione 16897\_10289 del 07\_07\_2005
10. Chek list;
11. Versione Garante
12. Allegato "A" foglio riassuntivo;