

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. MASSIMO VICINI

* * *

N.151/2024 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 19.09.2025

Promosso da:

Ore 12,00

contro

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del
03.03.2025 lo scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra) via
Samaritani 34, Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con PEC del 03.05.2025 veniva comunicata al sottoscritto la nomina di C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella procedura esecutiva di cui all'epigrafe con l'invito di accettazione e prestazione del giuramento di rito, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, a tal fine il giorno 10.03.2025 il sottoscritto inviava con PEC il verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto.

QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE

“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’art.567, secondo comma, del



	<i>codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli</i>	
	<i>mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:</i>	
	<i>-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene</i>	
	<i>pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione</i>	
	<i>notarile sostitutiva.</i>	
	<i>Nel primo caso</i> <i>(certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve</i>	
	<i>precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:</i>	
	<i>*se la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno</i>	
	<i>venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta</i>	
	<i>in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei</i>	
	<i>pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;</i>	
	<i>*se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino</i>	
	<i>ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data</i>	
	<i>anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata</i>	
	<i>richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta</i>	
	<i>dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.</i>	
	<i>Nel secondo caso</i> <i>(certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve</i>	
	<i>precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:</i>	
	<i>*se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od</i>	
	<i>originario che sia stato trascritto in data anteriore di almeno venti anni la</i>	
	<i>trascrizione del pignoramento.</i>	
	<i>In secondo luogo</i> , <i>l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia</i>	

	<i>depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno</i>	
	<i>del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve</i>	
	<i>riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione</i>	
	<i>delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto</i>	
	<i>derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del</i>	
	<i>pignoramento).</i>	
	<i>Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve</i>	
	<i>precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano</i>	
	<i>indicati nella detta certificazione.</i>	
	<i>In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia</i>	
	<i>depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.</i>	
	<i>In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso</i>	
	<i>precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile</i>	
	<i>dell'esecutato come risultante dal certificato.</i>	
	<i>Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo</i>	
	<i>preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14)</i>	
	<i>l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune</i>	
	<i>del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a</i>	
	<i>marginale.</i>	
	<i>Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in</i>	
	<i>regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al</i>	
	<i>coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore</i>	
	<i>procedente ed al G.E."</i>	
	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 di vendita, identificando

i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se

necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla

relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10° D.P.R.

633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40

della L.47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in

ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici 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'art.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'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.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 simile per

ciascuno 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 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 comunque risulterebbero 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 al 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 eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, nonché 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 alleggi 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 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 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. Specifici 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti finanziari 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 copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata*

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio

del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della

completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra

lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti

o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni

prima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 17/09/2025

ad ore 12,00, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso

di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta

elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la

sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

teletrasmessi.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica

estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine,

all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto

principale sarà costituito dalla perizia in versione integrale firmata

digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in

versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire

le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla

documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente"

consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o

word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e

successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio,

Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, Sportello Unico dell'Edilia del

Comune di Ravenna, al fine di reperire tutta la documentazione e notizie

necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione

immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti

direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali

e seguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva

a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4.0) CONFINI
- 5.0) PROPRIETA'
- 6.0) SOPRALLUOGO
- 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE
- 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- 11.0) PROVENIENZA
- 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 15.0) INFORMAZIONI GENERALI
- 16.0) STIMA DEL LOTTO 1 FORMATO
- 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 FORMATO

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

probabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo di

confronto diretto per comparazione.

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, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria

dei beni.

L'esecuzione coinvolge un bene per il quale si propone la vendita in un lotto

unico.

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di

esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito

riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale

di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 12/12/2024 al n. 24127 del Registro Generale ed al n. 17792 del

Registro Particolare, a favore -----

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

----- – S.A.S., sede Imola (BO)

C.F. 01632811202, proprietà per 1/1;

Sezione Urbana RA-RA

Comune di Ravenna, foglio 103:

Particella 446:

- sub. 4, Z.C. 1, Categoria C/1, classe 6, Consistenza 22 mq;

Via Redipuglia n. 66, Piano T

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di un negozio posto al piano terra di un complesso condominiale, con accesso dal portico comune prospiciente la via pubblica, posto in via Redipuglia n. 66.

L'unità immobiliare è composta da un locale di forma regolare adibito alla vendita dal quale si accede ad un servizio igienico, le pareti sono intonacate, il pavimento è stato realizzato con piastrelle in gress, l'infisso di accesso è in alluminio e vetro, quelli interno sono in legno.

Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.

La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

- Negozio e bagno mq. 23,69

Totale mq. 23,69

4.0 CONFINI

L'appartamento confina con via Redipuglia, -----, -----, -----, -----, -----, parti comuni condominiali.

5.0 PROPRIETA'



-----, sede Imola (BO)

C.F. 01632811202, proprietà per 1/1;

Sezione Urbana RA-RA

Comune di Ravenna, foglio 103:

Particella 446:

- sub. 4;

Via Redipuglia n. 66, Piano T

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 03 aprile 2025 alle ore 14,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 03 aprile 2025 alle ore 14,30, non è stato possibile accedere poiché per la ----- nessuno era presente; il Custode ha fissato un'ulteriore data per il sopralluogo per il 20 maggio 2025 alle ore 11,00 e con l'ausilio del fabbro si è potuto accedere ai locali, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso commerciale collocato a Ravenna, via Redipuglia n. 7.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 1957. I locali dell'unità immobiliare sono posti al piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono



intonacate, rasate e tinteggiate, il pavimento è di gress.

L'infisso d'ingresso è in alluminio, la finestra del negozio e del bagno è di

legno con vetro singolo tutti in pessimo stato di manutenzione.

Nel bagno è presente esclusivamente il wc .

Il negozio è dotato dell'impianto elettrico realizzato sotto traccia con

comandi incassati, l'impianto è sprovvisto di dichiarazione di conformità.

Lo stato di conservazione è scarso.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,

considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata

calcolata ed individuata come segue:

- Negozio e bagno mq. 23,69

Totale mq. 23,69

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della

Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere

visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la

realizzazione del complesso edilizio:

○ Nulla Osta, permesso n. 1977, Pratica n. 15642 del 12/08/1957 per la costruzione di una casa.

○ Nulla Osta, permesso n. 1169, Pratica n. 11442 del 28/05/1958 per la demolizione di fabbricato.

○ Nulla Osta, permesso n. 1604, Pratica n. 16266 del 04/07/1958 per la

 costruzione di una recinzione	
○ Concessione edilizia a sanatoria, n. 13891, Pratica PG n. 37511/1999	
AC 6215/1999 del 23/09/1999, per difformità al permesso consistente in	
modifiche interne ed esterne, modifiche delle dimensioni planimetriche,	
opere di manutenzione straordinaria, ampliamento e sopraelevazione.	
Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e	
quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.	
***	
<u>10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	
<u>ATTUALE E QUANTO PIGNORATO</u>	
Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	
dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	
trascrizione dell'atto di pignoramento.	

<u>11.0 PROVENIENZA</u>	
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	
come segue:	
- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Conselice,	
stipulato in data 21 dicembre 2000, repertorio 55417, fascicolo 12999,	
trascritto il 10 gennaio 2001 R.G. 531 R.P. 391,	

<u>12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal</u>	
<u>sottoscritto al 17/07/2025)</u>	
-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	





in data 12/12/2024 al n. 24127 del Registro Generale ed al n. 17792 del

Registro Particolare, a favore -----

(si allega visura ipotecaria aggiornata al 17/07/2025).



13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

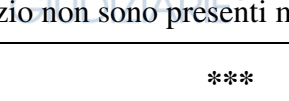


14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare risulta essere libera.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

All'interno del negozio non sono presenti mobili e suppellettili.



15.0 INFORMAZIONI GENERALI

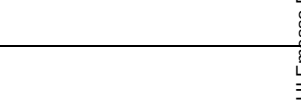
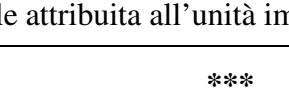
In data 20, maggio 2025, alle ore 11,00 si è effettuato il sopralluogo, era presente, la Custode Avv. -----, il tutto si è svolto

regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

Il complesso condominiale denominato "-----" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è amministrato da -----

Dalla documentazione contabile ricevuta risulta un debito in capo all'esecutato di € 8.797,11.

La quota millesimale attribuita all'unità immobiliare è di 36,244.



16.0) STIMA DEL LOTTO



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e

delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori

settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni

immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Ravenna

e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto

ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in

argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di

beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, negozio, posta al piano

terra, Via Redipuglia n. 66 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito

dallo strumento urbanistico RUE, Spazio Urbano, Città consolidata,

prevalentemente residenziale, SU1, tessuto edilizio caratterizzato da edifici

mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra (art.VIII.6.4 c1).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a

titolo indicativo, è risultata essere di mq 23,69.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq

,1.520,00 (euro/mq millecinquecentoventi/00), al quale si applica un indice

di correzione del 15% per vetusta. Pertanto il prezzo unitario al metro

quadrato è pari a €/mq 1292,00 (euro/mq milleduecentonovantadue/00):

-Valore € 30.607,48 (euro trentamilaseicentosette/48)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a

procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,

al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la

gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 26.000,00

(euro ventiseimila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lui affidato, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 18/07/2025

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

Allegati:

- 1) Aggiornamento Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 2) Atto di provenienza immobile via Redipuglia 66 Ravenna;
- 3) Visura camerale
- 4) Relazione fotografica;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Elaborato Planimetrico;
- 7) Planimetria foglio 103 particella 446 subalterno 4;
- 8) Visura catastale foglio 103 particella 446 subalterno 4.