

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2025 R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE®

PROMOSSO DA

ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

ING. STEFANO SILVI

via Rampina, 76 – 48121 Ravenna (RA)

Cell. 347.6025197

[Mail consulenze@resitalia.org](mailto:Mail_consulenze@resitalia.org) - [PEC stefano.silvi@ingpec.eu](mailto:PEC_stefano.silvi@ingpec.eu)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ravenna, 10 novembre 2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
78/2025 R.G.E.

contro

1/28

Relazione di accertamento peritale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2025 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE -----

(avv. -----)

contro

ESECUTATO -----

LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A PIANO PRIMO (OLTRE A CANTINA A PIANO INTERRATO)

SITA A FAENZA (RA), IN LOCALITÀ FAENZA, IN VIA SAN BERNARDO N. 16, DISTINTA AL

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FAENZA (RA), FOGLIO 148, PARTICELLA 234,

SUBALTERNO 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO N. 1

Alla data del 12/07/2025, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati

all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali:

- beni intestati a:

----- (CF -----)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

2/28

Relazione di accertamento peritale

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

- dei seguenti beni:

- Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **148** Particella **234** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **148** Particella **234**

Classamento: Rendita: **Euro 361,52**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Foglio **148** Particella **234** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA SAN BERNARDO n. 16 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **94 m²** Totale escluse aree scoperte: **93 m²**

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

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **148** Particella **234**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **FAENZA (D458) (RA)**

Foglio **148** Particella **234**

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

3/28

Relazione di accertamento peritale

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 481 m²

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente alla porzione a piano interrato: ----- / -----
(sub. 3), parti comuni, via San Bernardo, ----- (sub. 8), salvi altri apparenti
alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alla porzione a piano primo: ----- / -----
(sub. 10), parti comuni, ----- (part. 648), salvi altri apparenti alle
planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere
cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro
materializzazione in sito, anche attraverso i frazionamenti originari e/o le mappe di impianto.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, considerando le dimensioni e le
caratteristiche dei beni e la loro complementarietà, non risulta opportuna o realizzabile una
comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere, come detto, censite al Catasto dei
Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
78/2025 R.G.E.

----- contro

4/28

Relazione di accertamento peritale

procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Il bene risulta essere catastalmente un'abitazione di tipo popolare a piano primo (e cantina a piano interrato), inserito in un fabbricato condominiale costituito da 9 unità residenziali su più ingressi (su via S. Bernardo e su via Sarti) e realizzato su tre piani fuori terra e piano interrato, oltre a area cortilizia.

Il fabbricato condominiale risulta risalente agli anni '50 del secolo scorso.

L'immobile è situato in Comune di Faenza, all'interno del centro storico, dunque con ottima dotazione di servizi e connessioni.

L'unità abitativa, con accesso da scala comune (priva di ascensore) è costituita: a piano primo da: ingresso/disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, soggiorno/cucina, balcone; a piano interrato, accessibile da scala condominiale e corridoio comune, cantina.

Lo stato di conservazione è discreto/buono, con caratteristiche e le finiture interne di qualità discreta, risalenti al periodo di ristrutturazione del fabbricato, relativamente recente.

Sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale e alla pratica edilizia.

Superficie reale: abitazione circa mq 83, cantina circa mq 24. Superficie commerciale: circa mq 90 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

5/28

Relazione di accertamento peritale

sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
 - struttura presumibilmente in muratura, salvo probabilmente elementi accessori in cemento armato
 - solai presumibilmente in latero cemento, solaio di copertura non rilevabile
 - scale interne presumibilmente in cemento armato/laterocemento
 - copertura non rilevabile con manto di copertura a tegole in laterizio
- finiture esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - murature intonacate e tinteggiate, salvo la porzione a piano terra con rivestimento a listelli verticali in laterizio
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera, oscuramento con avvolgibili in pvc
 - canali di gronda e pluviali apparentemente in rame
 - parapetti dei balconi con struttura in acciaio e vetro
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate e tinteggiatura di colore chiaro, salvo alcuni decori/carta da parati e rivestimenti a effetto pietra
 - porte interne in legno tamburato, di sostituzione recente
 - infissi esterni in alluminio con vetrocamera, oscuramento con avvolgibili in pvc
 - portoncino di sicurezza all'ingresso
 - pavimentazione in ceramica a effetto listoni in legno

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

6/28

Relazione di accertamento peritale

- rivestimento nei bagni e nella cucina in ceramica
- bagno con sanitari principali e vasca (con getti, con funzionamento da verificare a cura del futuro acquirente)
- impianto elettrico sotto traccia, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità);
- impianto di riscaldamento autonomo e caloriferi nei vani, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative (non è stata reperita dichiarazione di conformità)
- considerazioni generali:
 - lo stato di manutenzione è discreto/buono
 - presenza di cantina con pavimentazione in ceramica (analoga all'abitazione) e porta di sicurezza

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, essendo l'esecutato persona fisica, la vendita appare esente IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 24/09/2015, Notaio A. Fiordoro di Forlì (FC), Rep. 93.168/9.692, trascritto il 28/09/2015 ai

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

7/28

Relazione di accertamento peritale

nn. 14.286/9.706) relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie:

EDILIZIA/URBANISTICA *Ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia vigente la parte alienante, da me ammonita e resa edotta delle sanzioni penali a sensi del T.U. D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, artt. 3 e 76, dichiara che le opere relative alla costruzione di quanto forma oggetto di quest'atto, sono state iniziate in data anteriore - al 10 settembre 1967.*

La stessa parte precisa e garantisce altresì che per quanto compravenduto e sue parti comuni, non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o in sanatoria a sensi della già citata legge 47, nè permesso di costruire, e che non è stato adottato e non è in corso alcun provvedimento sanzionatorio volendo, in caso contrario, rispondere dei danni come per legge dando altresì atto che tutti i lavori di costruzione sono stati effettuati a regola d'arte e garantendo che il provvedimento di abitabilità è stato concesso dal Comune di Faenza in data 17 dicembre 1956, Prot. Gen. n. 14718 Prot. Uff. n. 165/H.

Sulla base delle indagini catastali storiche, l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

A seguito di istanza del 29/07/2025, sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina in data 12/08/2025 e 14/08/2025, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- nulla osta ai lavori edili del 28/11/1955, prat. ed. 491/1955, prot. gen. 17380/1955 per ricostruzione di fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto di abitabilità dichiarata in data 17/12/1956, prot. gen. 14718/1956 (prot. ufficio 165/H)

- nulla osta ai lavori edili del 31/12/1956, prat. ed. 644/1956, prot. gen. 20155/1956 per ricostruzione di fabbricato ad uso civile abitazione (variante)

Oggetto di abitabilità dichiarata in data 14/05/1957, prot. Gen. 7038/1957 (prot. ufficio 131/H)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
78/2025 R.G.E.

----- contro

8/28

Relazione di accertamento peritale

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare del nulla osta ai lavori edili del 31/12/1956, prat. ed. 644/1956, prot. gen. 20155/1956), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione nel titolo edilizio dei tramezzi di divisione delle cantine a piano interrato
- alcune variazioni di distribuzione interna (diverso posizionamento dei tramezzi e della aperture interne) a piano primo

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 della Romagna Faentina anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, 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:

- comunicazione di inizio attività in sanatoria per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e rappresentazione delle opere rientranti nella tolleranze art. 19 bis L.R. 23/2004 e art. 34 bis D.P.R. 380/2001.
- aggiornamento della planimetria catastale

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

9/28

Relazione di accertamento peritale

forfettario – un deprezzamento pari a € 5.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché alle eventuali (non qui previste) opere relative alle remissione in pristino della parti non autorizzate.

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

Dall'esame degli strumenti urbanistici, non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PSC classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Centro storico (art. 4.2)

Il RUE classifica l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri:

- Perimetro del centro urbano (Art. 2.3)
- Disciplina dei Tessuti Storici: Centro storico (Art. 5)
 - Categorie di intervento: Categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia (in parte) (Art. 5.3), Categoria d'intervento Risanamento conservativo (in parte) (Art. 5.3)
 - Categorie di intervento Spazi Aperti: Obbiettivi di qualità – Spazi Aperti Risanamento conservativo (in parte) (Art. 5.11), Conservazione (in parte) (Art.

5.11)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

10/28

Relazione di accertamento peritale

- Dotazione territoriale e poli funzionali: residenza e attività compatibili
- Politiche di intervento: Valore degli edifici: Edificio recente che non presenta elementi di particolare pregio (in parte) (Art. 5.9)

Si rimanda in ogni caso alle più specifiche previsioni delle tavole dei vincoli (Tav. C2 A.13, C2 B.13, C2 C.13 e C2 D.13).

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

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetria catastale (agli atti dal 04/09/1957) è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si rimanda a quanto più estesamente espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità", rispetto a cui si segnala la necessità di procedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi da un punto di vista catastale (che determinerà in ogni caso la definizione di due unità catastali quali abitazione a piano prima e cantina a piano interrato).

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

11/28

Relazione di accertamento peritale

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che – in ogni caso – potranno comunque eventualmente essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 08/06/2024 intestato a:

- ----- (CF -----)

nato a ----- (--) il --/--/----

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 12/06/2025, riferita (rispetto alle verifiche ipotecarie e catastali) al 12/06/2025, redatta su incarico del precedente, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita del 24/09/2015, Notaio A. Fiordoro di Forlì (FC), Rep. 93.168/9.692, trascritto il 28/09/2015 ai nn. 14.286/9.706) la proprietà veniva individuata analogamente, indicando in particolare quale oggetto della compravendita:

ART. 1) La signora ----- cede, vende e trasferisce con ogni garanzia di legge al signor ----- che accetta ed acquista il diritto di piena proprietà del seguente immobile:

porzione di fabbricato sito in comune di Faenza (RA), Via San Bernardo n. 16, costituita da un appartamento al primo piano composto da tre camere, cucina e bagno, con annessa pertinenziale

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

12/28

Relazione di accertamento peritale

cantina al piano sotterraneo; a confini con ragioni -----, -----
e parti comuni salvo se altri.

Quanto sopra descritto è identificato al N. C. E. U. di detto comune al foglio 148 con la particella n.:
- 234 sub. 2, categoria A4, classe 4, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 94 mq, Totale
escluse aree scoperte: 93 mq, Rendita Euro 361, 52, Via San Bernardo n. 16 piano: 1.

Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni
dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c. c. , così come meglio individuati e
descritti nell'atto del Notaio Domenico Ginnasi di Faenza del 23 agosto 1957, repertorio n.
12669/3882 registrato a Faenza il 4 settembre 1957 al n. 171 e trascritto a Ravenna il 27 agosto
1957 al n. 4362 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, tra cui trovasi l'area coperta e
scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al N.C.T. di Faenza al Foglio 148 con
la particella n. 234 di mq. 481 (quattrocentoottantuno) - ENTE URBANO.

Del tutto salvo migliori confini, più esatta descrizione e più precisi dati catastali il cui errore od
omissione non potrà mai invalidare il presente atto.

Ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le parti dichiarano che la prefata area scoperta
deve intendersi pertinenza del fabbricato.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

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

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, ulteriore divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere
(CE) in data 12/06/2025, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie e catastali) al 12/06/2025,
redatta su incarico del precedente, veniva riportato che:

Attuale Proprietario:

----- nato a ----- (--) in data C.F. ----- per i

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

13/28

Relazione di accertamento peritale

diritti pari a **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

A ----- nato a ----- (--) in data ----- C.F. ----- per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU **Foglio 148 Particella 234 Subalterno 2** è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Fiordoro Aldo** del **24 settembre 2015** repertorio n. **93168/9692** e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **28 settembre 2015** al numero di registro generale **14286** e numero di registro particolare **9706** da ----- nata a ----- (--) in data ----- C.F. ----- per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Faenza (RA)**.

A ----- nata a ----- (--) in data ----- per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** l'immobile NCEU **Foglio 148 Particella 659 Subalterno 2**, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio **Baruzzi Paolo** del **10 novembre 1978** repertorio n. **34171/3502** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **4 dicembre 1978** al numero di registro generale **12526** e numero di registro particolare **9896** da ----- nata a ----- (--) in data -----, ----- nato a ----- (--) in data ----- ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Faenza (RA)**.

Si riporta in allegato il più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 24/09/2015,

Notaio A. Fiordoro di Forlì (FC), Rep. 93.168/9.692, trascritto il 28/09/2015 ai nn.

14.286/9.706).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile del Notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere

(CE) in data 12/06/2025, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie e catastali) al 12/06/2025,

redatta su incarico del procedente, veniva riportato che:

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 12/06/2025

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **Fiordoro Aldo** del **24 settembre 2015** repertorio n. **93169/9693** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **28 settembre 2015** al numero generale **14287** e al numero particolare **2338** a favore di ----- con sede in ----- C.F. -----, domicilio ipotecario eletto in ----- (--) -----, per capitale di € 83.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

14/28

Relazione di accertamento peritale

complessiva di € 149.400,00, durata 20 anni, a carico di ----- nato a ----- (-) in data ----- C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni su NCEU **Foglio 148 Particella 234 Subalterno 2** sito nel comune di **Faenza (RA)**.

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto **Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 26 gennaio 2018** repertorio n. **1195/9318** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **29 gennaio 2018** al numero generale **1489** e al numero particolare **239** a favore di ----- con sede in ----- C.F. -----, domicilio ipotecario eletto in -----, per capitale di € 35.167,14 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 70.334,28, a carico di ----- nato a ----- (-) in data ----- C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni su NCEU **Foglio 148 Particella 234 Subalterno 2** sito nel comune di **Faenza (RA)**.

Ipoteca Legale ordinanza autorità giudiziaria atto **Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna del 21 dicembre 2017** repertorio n. **415/2017** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **20 febbraio 2018** al numero generale **2708** e al numero particolare **487** a favore di ----- con sede in ----- C.F. ----- per una somma complessiva di € 456.918,00, a carico di ----- nato a ----- (-) in data ----- C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 148 Particella 234 Subalterno 2** sito nel comune di **Faenza (RA)**.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Uff. Giud. Tribunale Di Ravenna del 23 maggio 2025** repertorio n. **2036** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **12 giugno 2025** al numero generale **11641** e al numero particolare **8407** a favore di ----- con sede in ----- C.F. -----, a carico di ----- nato a ----- (-) in data ----- C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 148 Particella 234 Subalterno 2** sito nel comune di **Faenza (RA)**.

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, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto al esecutato. Dalle ispezioni svolte alla data del 01/11/2025, 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

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

15/28

Relazione di accertamento peritale

dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2015 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 14287
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2018 - Registro Particolare 239 Registro Generale 1489
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2018 - Registro Particolare 487 Registro Generale 2708
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2025 - Registro Particolare 8407 Registro Generale 11641

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Abitazione (piano primo):** circa mq 83,41 di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata)
- **Balcone (piano primo):** circa mq 3,30 di superficie, pari a mq 0,99 di superficie ragguagliata
- **Cantina (piano interrato):** circa mq 24,21 di superficie, pari a mq 6,05 di superficie ragguagliata

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
78/2025 R.G.E.

----- contro

16/28

Relazione di accertamento peritale

Compressivamente quindi la superficie commerciale è di mq 90,45 circa per l'abitazione.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, secondo quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98 (ovvero secondo gli adattamenti ritenuti opportuni dal perito estimatore).

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Faenza, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2025, Comune di Faenza, Fascia: Centrale, Zona: Centro Storico, Codice di zona: B2, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni civile in stato conservativo normale (min/max) €/mq 1.450,00/1.850,00
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max) €/mq 1.000,00/1.300,00
- borsinoimmobiliare.it, novembre 2025, Comune di Faenza, Zona: Centro Storico, riportante i prezzi:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

17/28

Relazione di accertamento peritale

- abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max) €/mq 1.466,00/1.913,00
- abitazioni in stabili di fascia media (min/max) €/mq 1.250,00/1.636,00
- abitazioni in stabili di 2° fascia (min/max) €/mq 893,00/1.127,00
- Rapporto 2024 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia edito da Fimaa
Ravenna, Comune di Faenza, riportante i prezzi:
 - residenziale nuovo o ristrutturato (min/max) €/mq 1.700,00/3.200,00
 - residenziale usato (~25 anni) (min/max) €/mq 1.000,00/1.800,00
 - residenziale da ristrutturare (min/max) €/mq 400,00/900,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.300,00

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 possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti e non si opereranno pertanto specifici deprezzamenti.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

18/28

Relazione di accertamento peritale

nei paragrafi “Planimetria e dati catastali” e “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, viene valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali delle difformità regolarizzabili oltreché per il ripristino delle difformità non regolarizzabili (non qui presenti), che può essere stimato in non meno di € 5.000,00.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, potendo ritenere le eventuali servitù successivamente descritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni per le ragioni espresse nel relativo paragrafo.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nello specifico paragrafo, si ritiene applicabile una detrazione pari a € 1.697,01.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

19/28

Relazione di accertamento peritale

valore dell'abitazione	mq	90,45	x €/mq	1.300,00	€ 117.585,00
sommano					€ 117.585,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile					0,00% € 0,00
restano					€ 117.585,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					-€ 5.000,00
Resta					
no					€ 112.585,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo					0,00% € 0,00
restano					€ 112.585,00
detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili					0,00% € 0,00
restano					€ 112.585,00
detrazione per eventuali spese condominiali insolute					-€ 1.697,01
restano					€ 110.887,99
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene					-15,00% -€ 16.633,20
restano					€ 94.254,79
valore dell'immobile da inserire nel bando¹					€ 94.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, EVENTUALI CONTRATTI DI

LOCAZIONE E RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 28/07/2025 alla presenza dell'avv. Pantaleo Uva, Custode Giudiziario, l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come dichiarato anche nel verbale di sopralluogo.

Sulla base delle informazioni anagrafiche assunte presso il Comune di Faenza, Servizi demografici/Anagrafe, in data 17/07/2025, presso l'immobile oggetto di accertamento

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

20/28

Relazione di accertamento peritale



risultavano residenti :

- -----, nato il --/--/---- a ----- (--), CF -----
- -----, nata il --/--/---- in ----- (-----), CF -----
- -----, nato il --/--/---- in ----- (-----), CF -----
- -----, nata il --/--/---- in ----- (-----), CF -----
- -----, nato il --/--/---- a ----- (--), CF -----

Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in data 14/07/2025, prot. 75887, ed ottenute dall'Ufficio Territoriale di Faenza in data 18/07/2025, prot. 77807, veniva riferito:

con riferimento alla richiesta in oggetto, afferente l'esecuzione nei confronti di -----, promossa da -----, con riferimento all'immobile sito in Faenza (RA), via San Bernardo 16, Piano 1, foglio 148, Part. 234, Sub 2, si comunica che l'Ufficio non ha rinvenuto la presenza di contratti di locazione o comodato.

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato (anche rispetto alla presenza di figli minori), si riterrà libero al decreto di trasferimento.

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. 78/2025 R.G.E. 21/28 Relazione di accertamento peritale
----- contro -----



paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

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

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, non risultano presenti elaborati planimetrici e/o elenco subalterni che indichino la presenza di B.C.N.C./B.C.C..

La planimetria catastale attuale (agli atti dal 04/09/1957) non riporta parti comuni, salvo – per quanto comprensibile – il vano scala, la scala di accesso all'interrato e il corridoio comune a piano interrato. Si rimanda in ogni caso a quanto indicato nell'atto di provenienza.

In merito a oneri di natura condominiale, secondo le informazioni richieste all'amministratore condominiale pro-tempore Alessandro Tarlazzi, veniva riscontrato con mail del 20/08/2025 quanto segue:

Buongiorno,

come richiesto si trasmettono in allegato i seguenti documenti:

- Riparto Consuntivo gest. ordinaria 2022
- Riparto Consuntivo gest. ordinaria 2023
- Riparto Consuntivo gest. ordinaria 2024
- Riparto Consuntivo gest. straordinaria 2024
- Riparto Preventivo gest. ordinaria 2025

Per quanto riguarda il Regolamento di Condominio, essendo un edificio con meno di 10 unità immobiliari, non è obbligatorio per cui non è mai stato redatto.

A parte la questione col Sig. -----, ad oggi non ci sono procedimenti giudiziari tra il Condominio e terzi.

La regolamentazione delle parti comuni avverrà pertanto secondo le norme di Codice Civile.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

22/28

Relazione di accertamento peritale

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, 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.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 24/09/2015, Notaio A. Fiordoro di Forlì (FC), Rep. 93.168/9.692, trascritto il 28/09/2015 ai nn. 14.286/9.706) veniva riportato:

Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c. c. , così come meglio individuati e descritti nell'atto del Notaio Domenico Ginnasi di Faenza del 23 agosto 1957, repertorio n. 12669/3882 registrato a Faenza il 4 settembre 1957 al n. 171 e trascritto a Ravenna il 27 agosto 1957 al n. 4362 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, tra cui trovasi l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al N.C.T. di Faenza al Foglio 148 con la particella n. 234 di mq. 481 (quattrocentoottantuno) - ENTE URBANO.

Del tutto salvo migliori confini, più esatta descrizione e più precisi dati catastali il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente atto.

Ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le parti dichiarano che la prefata area scoperta deve intendersi pertinenza del fabbricato.

[...]

ART. 2) *Quanto sopra descritto viene compravenduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di ogni genere, e con tutti i patti, clausole e condizioni derivanti dall'atto di provenienza di cui al successivo articolo 3, che la parte compratrice dichiara di ben conoscere ed accettare e che si intendono qui come integralmente riportati e trascritti.*

ART. 3) *La parte venditrice presta le garanzie per l'evizione come per legge e dichiara che quanto sopra venduto era, fino a questo momento bene di sua assoluta, esclusiva, piena proprietà disponibilità averlo acquistato atto ai rogiti del Notaio Paolo Baruzzi di Faenza in data 10 novembre 1978, repertorio 34171/3502, registrato a Faenza il 27 novembre 1978 al n. 1858 e trascritto a Ravenna il 4 dicembre 1978 all'art. 9896.*

[...]

La stessa parte alienante dichiara e garantisce, altresì, che quanto forma oggetto di quest'atto è libero da persone e cose, da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

23/28

Relazione di accertamento peritale

contro

privilegi anche fiscali, pesi, vincoli, debiti, liti e da diritti reali e prelazioni a terzi spettanti.

[...]

ART. 5) La parte acquirente dichiara di conoscere e di obbligarsi ad osservare, far osservare ed accettare dai propri aventi causa a qualsiasi titolo, il regolamento di condominio di cui quanto compravenduto è parte.

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Si rimanda preliminarmente a quanto riferito dall'amministratore condominiale pro-tempore Alessandro Tarlazzi con mail del 20/08/2025 già citata.

Sulla base dei bilanci a consuntivo e a preventivo forniti dall'amministratore condominiale, risulta:

- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/01/2022 al 31/12/2022, un importo annuo di € 483,02 (al netto dei saldi precedenti)
- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023, un importo annuo di € 849,16 (al netto dei saldi precedenti)
- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/01/2024 al 31/12/2024, un importo annuo di € 799,09 (al netto dei saldi precedenti)
- rispetto al bilancio consuntivo (gestione straordinaria) dal 01/01/2024 al 31/12/2024, un importo complessivo a saldo di € 48,76
- rispetto al bilancio preventivo dal 01/01/2025 al 31/12/2025, un importo annuo di € 995,11 (al netto dei saldi precedenti)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

contro

24/28

Relazione di accertamento peritale

per un importo medio sulle quattro annualità di € 781,60.

Ai fini della determinazione delle spese condominiali insolute, risulta:

- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023, un importo annuo di € 849,16 (al netto dei saldi precedenti)
- rispetto al bilancio consuntivo dal 01/01/2024 al 31/12/2024, un importo annuo di € 799,09 (al netto dei saldi precedenti)
- rispetto al bilancio consuntivo (gestione straordinaria) dal 01/01/2024 al 31/12/2024, un importo complessivo a saldo di € 48,76

per un importo complessivo sulle ultime due annualità a consuntivo di € 1.697,01.

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 certificazione notarile del Notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 12/06/2025, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie e catastali) al 12/06/2025, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 24/09/2015, Notaio A. Fiordoro di Forlì (FC), Rep. 93.168/9.692, trascritto il 28/09/2015 ai nn. 14.286/9.706), il diritto del

Procedimento di esecuzione immobiliare n.

78/2025 R.G.E.

----- contro

25/28

Relazione di accertamento peritale

debitori esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 01/11/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, né risultano in merito informazioni che lasciano supporre procedure espropriative in essere.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo in data 28/07/2025) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
78/2025 R.G.E.

contro

26/28

Relazione di accertamento peritale

CONCLUSIONI

Il più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato:

Lotto unico Abitazione di tipo popolare	Valore degli immobili in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Faenza (RA), in località Faenza, in via San Bernardo n. 16, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA), Foglio 148, Particella 234, Subalterno 2	€ 94.000,00
--------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

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

Ravenna, 10 novembre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Stefano Silvi

Procedimento di esecuzione immobiliare n.
78/2025 R.G.E.

----- contro

27/28

Relazione di accertamento peritale

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Atti/titoli di provenienza
8. Stralcio degli strumenti urbanistici
9. Documentazione amministrativa
10. Valori di riferimento
11. Documentazione anagrafica di esecutato e occupanti
12. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
13. Allegato "A"
14. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.