

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MASSIMO VICINI	
	* * *	N. 83/2024
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 19/03/2025</u>
	PROCEDENTE: con sede in	<u>Ore 10:10</u>
	contro	
	ESECUTATO: con sede in	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 27/09/2024	
	nominava lo scrivente prof. ing. Claudio Galli, con studio in Ravenna, via	
	Gradenigo n.10, Consulente Tecnico d'Ufficio. In data 01/10/2024 lo	
	scrivente ing. Claudio Galli inviava il verbale di accettazione incarico e	
	giuramento dell'esperto e la dichiarazione dell'inesistenza di situazioni di	
	incompatibilità.	
	CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della	
	documentazione depositata	
	Da un controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art. 567,	
	secondo comma, del Codice di Procedura Civile risulta che:	
	- <u>in primo luogo:</u>	
	○ il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva;	
	○ la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto trascritto in	
	data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del	
	pignoramento;	
	- <u>in secondo luogo:</u>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	○ il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale	
	e l'estratto catastale storico;	
	○ nella certificazione notarile sostitutiva non sono indicati i dati	
	catastali storici degli immobili.	
	- <u>in terzo luogo:</u>	
	○ il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato	
	civile dell'esecutato.	
	Di conseguenza il CTU ha provveduto a richiedere presso gli Uffici	
	competenti la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti.	
	* * *	
	QUESITI	
	○ DATI DI PIGNORAMENTO	
	○ STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)	
	○ CONFINI (pt.1)	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)	
	○ DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)	
	○ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)	
	○ OPERE ABUSIVE (pt.4)	
	○ DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5)	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)	
	○ PROPRIETÀ (pt.7)	
	○ DIVISIBILITA' (pt.7)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	○ SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI DI	
	USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)	
	○ ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE	
	SARANNO CANCELLATI (pt.8)	
	○ FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)	
	○ STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)	
	○ CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'OCCUPANTE	
	○ AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)	
	○ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)	
	○ PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	
	(pt.12)	
	○ PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)	
	○ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)	
	○ DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)	
	○ SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)	
	○ STIMA DEL BENE (pt.9)	
	○ CONTEGGI DI STIMA (pt.9)	
	* * *	
	DATI DI PIGNORAMENTO	
	- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 07/08/2024	
	al n. 15843 Reg. Gen. e al n. 11837 Reg. Part., in dipendenza di atto	
	esecutivo del Tribunale di Ravenna notificato il 02/07/2024, n. 1978 Rep.:	
	Procedente: con sede in	
	Proprietà bene pignorato:	
	-, nata a il, C.F.	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	, per la quota di 1/2;	
	Estremi catastali bene pignorato, Catasto Fabbricati del Comune di	
	Ravenna:	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 24, via Ubaldo	
	Comandini n.20, interno 1, piano S1-T, cat. A/3, cl. 3, vani 4,	
	Rendita Euro 475,14;	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 17, via Ubaldo	
	Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, Rendita Euro 127,67;	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 22, via Ubaldo	
	Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 10, Rendita Euro 45,45;	
	STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE	
	A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio Stato Civile del	
	Comune di Ravenna, lo stato civile dell'esecutato, risulta di	
	stato libero (ALLEGATO N.1).	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE (pt.1)	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato (ALLEGATO	
	N.2):	
	<u>Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna</u>	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 24, via Ubaldo	
	Comandini n.20, interno 1, piano S1-T, cat. A/3, cl. 3, vani 4,	
	Rendita Euro 475,14;	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 17, via Ubaldo	
	Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, Rendita Euro 127,67;	
	- Sezione Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 22, via Ubaldo	
	Comandini, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq. 10, Rendita Euro 45,45;	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Catastralmente il bene risulta intestato a:

-, nata a il, C.F.

....., per la quota di 1/2;

-, nato a il, C.F.

....., per la quota di 1/2;

CONFINI (pt.1)

L'appartamento confina con parti comuni su tre lati, salvo altri; la cantina

confina con il sub. 30 e sub. 54, con parti comuni, salvo altri; l'autorimessa

confina con parti comuni su tre lati, salvo altri; il posto auto coperto confina

con il sub. 21 e sub. 23, parti comuni, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE (pt.2)

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra del complesso edilizio

"*Condominio La Magnolia*", sito in Ravenna (RA), via Ubaldo Comandini

n.20, interno 1, di cui il debitore è proprietario per 1/2.

L'immobile su cui insiste l'appartamento è stato realizzato di recente (fine

lavori aprile 2011), è adibito interamente a residenza ed è costituito da n. 3

piani fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra sono presenti n.5

appartamenti; al piano primo n. 8, al piano secondo n. 6 per un totale di 19

unità immobiliari.

Il condominio è dotato di due accessi pedonali distinti e un accesso carrabile,

posti tutti su via Ubaldo Comandini. L'ingresso al civico n.20 è preceduto da

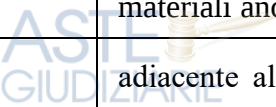
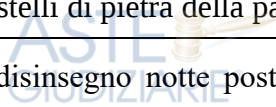
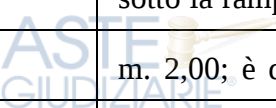
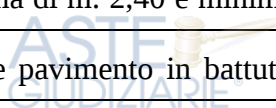
una scalinata di quattro gradini dotata di servoscala; l'accesso carrabile

conduce al piano interrato tramite una rampa.

L'appartamento, accessibile da un ingresso su cui insistono le scale e

l'ascensore condominiale, è costituito da un soggiorno/pranzo a pianta

	centrale (foto n.10) su cui si affacciano l'angolo cottura (foto nn. 11-12)	
	servito da una loggia esterna (foto n.21) e un disimpegno (foto n.13);	
	quest'ultimo immette nella zona notte composta da due camere da letto (foto	
	nn. 14, 16-18) e da un bagno (foto n.15) (vedi planimetria, ALLEGATO	
	N.15).	
	Inoltre l'unità immobiliare è dotata di un'autorimessa, un posto auto	
	coperto e una cantina ubicati al piano interrato e all'uso esclusivo di due	
	corti di proprietà condominiale (sub.48): una antistante l'appartamento su	
	via Comandini (foto n.25a) ed una retrostante (foto nn. 20-25), su cui si	
	affacciano la loggia della cucina e il soggiorno.	
	Il vano garage è posto nell'angolo nord-est del fabbricato (foto nn. 38-40); il	
	posto auto coperto è posto sul lato sud ed in mezzo ad altri tre (foto n.32); la	
	cantina è posta sul lato est (foto nn. 36-37).	
	I materiali utilizzati per la costruzione dell'edificio rappresentano il	
	linguaggio architettonico del periodo di costruzione, inizio anni Duemila e	
	sono i seguenti.	
	La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato con	
	solai e tetto in latero-cemento; il tetto è a falde inclinate e con manto di	
	copertura in tegole.	
	I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno, angolo cottura e bagni,	
	mentre nelle camere da letto in legno; i battiscopa in legno; i rivestimenti	
	del bagno e della cucina sono in ceramica; i sanitari del bagno e gli	
	accessori sono di buona qualità.	
	Le finestre sono costituite da infissi a taglio termico in legno verniciato di	
	colore bianco e sono dotate di doppi vetri, di scuroni esterni di colore verde e	

 di zanzariere poste successivamente.	
Le porte interne sono in legno dolce tamburato verniciate di colore bianco;	
la porta principale d'ingresso dell'abitazione è in legno dotata di serratura di sicurezza.	
In buona sostanza si rileva che, in linea generale, le finiture interne sono di	
medio-buona qualità, in quanto per la loro realizzazione sono stati utilizzati	
materiali anche di pregio, quali il rivestimento in listelli di pietra della parete	
adiacente all'angolo cottura e di una parete del disimpegno notte posta di	
fronte al bagno. Tuttavia si rileva che nel soggiorno e nella camera da letto	
matrimoniale sono presenti tracce di muffa dovute al fenomeno della	
condensa, poste lungo gli angoli delle pareti esterne (ponti termici) che si	
affacciano sul giardino e nella camera da letto anche su parte del soffitto.	
Il riscaldamento autonomo avviene mediante radiatori in alluminio,	
collegati ad una caldaia a condensazione, marca Ferroli, ubicata nella loggia	
della cucina (foto n.26).	
L'appartamento è dotato anche di due pompe di calore posizionate anch'esse	
nella loggia della cucina (foto n.27): una marca Panasonic inverter e l'altra	
marca Haier.	
L'impianto elettrico è dotato di un quadro elettrico ubicato nella zona notte	
(foto n.28).	
L'autorimessa è posta al piano interrato ed è posizionata su via Comandini	
sotto la rampa d'accesso, per cui ha altezza massima di m. 2,40 e minima di	
m. 2,00; è dotata di porta basculante in lamiera e pavimento in battuto di	
cemento (foto n.38-40).	
La cantina è posta anch'essa al piano interrato accessibile tramite scala e	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	ascensore e posizionata sul lato sud; è dotata di porta in lamiera e pavimento	
	in battuto di cemento, avente altezza m. 2,40 (foto n.36-37).	
	Il posto auto coperto è posto al piano interrato e fa parte di uno dei tre posti	
	auto posizionati lungo il muro di confine sud (foto n.32).	
	L'aspetto esterno del condominio risulta gradevole in quanto progettato	
	con attenzione. Il prospetto architettonico principale è caratterizzato da: una	
	parte centrale intonacata, costituita da una sequenza di quattro logge, con le	
	due esterne aventi i balconi <i>in antis</i> ; da due blocchi-parti terminali	
	caratterizzati da una superficie piana intonacata e da balconi <i>in antis</i> , rivestiti	
	in mattoni a vista che risvoltano sulle pareti delle fiancate.	
	L'area esterna posta antistante e retrostante l'appartamento è di proprietà	
	condominiale e ad uso esclusivo, Fg. 101, Mapp. 1260, sub. 48, (cfr.	
	compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data	
	27/12/2017, rep. n. 141139, raccolta n. 36019, in cui viene scritto " <i>all'uso</i>	
	<i>esclusivo di due corti di proprietà condominiale una antistante ed una</i>	
	<i>retrostante l'appartamento (sub. 48")</i> , ed è allibrata come Bene Comune	
	Non Censibile (BCNC); risulta ben tenuta, la parte davanti è trattata a verde;	
	la parte posteriore è in parte pavimentata in quadroni di ghiaia lavata e in	
	parte lasciata a verde ed è dotata di una " <i>struttura leggera per ombreggio</i>	
	<i>con telo fisso impermeabile</i> ".	
	Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica e della	
	consistenza costruttiva del fabbricato si allega il rilievo fotografico,	
	ALLEGATO N.3.	
	DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI (pt.3)	
	Nel 2009 sono iniziati i lavori di costruzione.	

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (pt.4)

Sono presenti presso il Comune di Ravenna le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 360/2008 del 26/05/2008, istanza PG 13598 del 14/02/2008 per la *“Costruzione di edificio residenziale condominiale nel lotto “E” del PUE Soc. Sogim – Imm.re S. Marco e della recinzione in Ravenna via Comandini”* a firma del tecnico, richiedente

..... Inizio lavori presentato il 29/06/2019, PG 65604 (ALLEGATO N.4);

- DIA del 01/10/2009, PG 94490 per *“Variante in corso d’opera in progetto di nuova costruzione lotto “E” lott.ne Sogim in Ravenna in via Comandini Ubaldo”*, a firma del tecnico, richiedente, (ALLEGATO N.5);

- DIA del 10/12/2009, PG 119251 per *“Variante in corso d’opera in progetto di nuova costruzione lotto “E” lott.ne Sogim in Ravenna in via Comandini Ubaldo”*, a firma del tecnico, richiedente, (ALLEGATO N.6);

- Relazione a struttura ultima a firma del Direttore dei Lavori strutturali ing. Bruno Piemontese e Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato relative a costruzione di nuova palazzina residenziale in viale Comandini – lottizzazione Sogim, lotto E, depositati il 03/12/2010, PG 123793 (ALLEGATO N.7);

- DIA del 10/02/2011, PG 13495 per *“Variante in corso d’opera in progetto di nuova costruzione lotto “E” lott.ne Sogim in Ravenna in via Comandini Ubaldo”*, a firma del tecnico, richiedente, (ALLEGATO N.8);

- Richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità del

14/04/2021, PG 36446, relativa al PdC n.360/2008, DIA del 10/12/2009,

PG 119251, DIA del 10/02/2011, PG 13495. Comunicazione di avvio di

procedimento amministrativo del 04/05/2021, PG 36446 con attestazione

della conformità edilizia a far data dal 13/07/2011 (ALLEGATO N.9).

OPERE ABUSIVE (pt.4)

Durante il sopralluogo è stato visionato l'appartamento per verificare la

congruità fra *status quo* e DIA del 10/02/2011, PG 13495.

Si evidenzia che rispetto alla DIA sono stati eseguiti lavori che non

rappresentano opere abusive, quali:

- nel soggiorno è presente in corrispondenza dell'angolo cottura un

tramezzo che tuttavia non chiude l'angolo cottura, realizzato nel

rispetto dei minimi dimensionali dei locali, pertanto **rientra nella**

"Tolleranza costruttiva (art.19 bis, L.R. 23/2004 e s.m.i.)" del

Vademecum operativo (n.5) aggiornato al dicembre 2022);

- nel cortile posteriore è stata realizzata una *"struttura leggera per*

ombreggio con telo fisso impermeabile" di dimensioni inferiori a mq.

20,00 (circa m. 2,60 x 3,05 = ca mq. 7,93) e di altezza inferiore a m.

3,00 che **non necessita di titolo edilizio** (Vademecum operativo

(n.5) aggiornato al dicembre 2022 *"Pergolati, pergotende e strutture*

di ombreggio").

- il lato in comune con l'appartamento adiacente risulta recintato con

zoccolo in cemento armato sovrastato da rete metallica ed è

ricompreso tra siepi su ambedue i lati. È necessario regolarizzare con

una CILA in sanatoria. In considerazione del recente Decreto Salva

Casa, D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024, non sembra essere

necessario versare all'amministrazione competente oblazione, ma

semplicemente presentare una CILA da tecnico abilitato che

comporterà un costo di circa € 800,00, oltre oneri fiscali.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI (pt.5)

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è residenziale, pertanto

non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO (pt.6)

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'immobile e dei relativi dati

catastali si evince che esiste corrispondenza fra di loro.

PROPRIETÀ (pt.7)

Dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che all'atto della

notifica del pignoramento l'intestazione è la seguente:

-, nata a il,

C.F., per la quota di 1/2;

-, nato a il,

C.F., per la quota di 1/2;

in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di

Ravenna in data 27/12/2017, rep. n. 141139, raccolta n. 36019, trascritto a

Ravenna il 29/12/2017, ai nn. 23133/15377 (ALLEGATO N.10).

DIVISIBILITÀ (pt.7)

Si rileva che è stata pignorata la sola quota di un mezzo di piena proprietà

dell'esecutato, sig.ra, pertanto l'immobile costituito da un

appartamento e accessori **non risulta comodamente divisibile** per ciascun

comproprietario.

PROVENIENZA DEL BENE (pt.8)

- Con atto di compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 27/12/2017, rep. n. 141139, raccolta n. 36019, trascritto a Ravenna il 29/12/2017, ai nn. 23133/15377, la società con sede in codice fiscale vende a, nato a il e a, nata a, il per la quota di 1/2 ciascuno (ALLEGATO N.10).

- La consistenza in oggetto è stata costruita sul terreno acquistato, nella maggior consistenza, dalla società, codice fiscale, giusta atto in data 17/01/2001 a rogito del notaio Decio Francesco Sabattini di Cesena, rep. n. 30259/11019, registrato a Cesena il 18/01/2001 al n. 313 e trascritto a Ravenna il 27/01/2001 all'art. 1002;

- Successivamente, con atto di fusione in data 16/11/2012 a rogito del notaio Paolo Giunchi di Cesena, rep. n. 171974/63684, registrato a Cesena in data 19/11/2012 al n. 8198/IT e trascritto a Ravenna in data 22/11/2012 ai nn. 18383/12841, la società è stata incorporata nella società, pertanto è subentrata in tutte le situazioni giuridiche attive e passive;

- Infine in data 18/11/2014 la societàha deliberato la trasformazione della veste giuridica assumendo la forma della società a responsabilità limitata modificando la denominazione in, giusta verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Odierna di Cesena (FC), rep. n. 6367/4274, registrato a Cesena il 28/11/2014 al n. 7324/T, iscritto presso il competente registro delle imprese in data

19/11/2014, trascritto a Ravenna in data 01/12/2014 ai nn. 16169/11476.

USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE (pt.8)

Non sono in essere vincoli apparenti gravanti sul bene salvo quelli derivanti dagli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna.

ESISTENZA DI FORMALITA': VINCOLI, ONERI CHE SARANNO

CANCELLATI (pt.8)

- Pignoramento immobiliare promosso da con sede in trascritto a Ravenna in data 07/08/2024 al n. 15843 Reg.

Gen. e al n. 11837 Reg. Part., in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale

di Ravenna notificato il 02/07/2024, n. 1978 Rep., nei confronti di

..... nata a il, C.F.,

per la quota di 1/2; catasto fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione

Urbana RA, Foglio 101, particella 1260, sub. 24, sub. 17, sub. 22.

FORMAZIONE DEI LOTTI (pt. 10)

L'immobile pignorato può essere venduto in un unico lotto.

STATO DI POSSESSO DEL BENE (pt.11)

Alla data del sopralluogo del 16/12/2024, congiuntamente al Custode

Giudiziario, Avv. Claudio Ghigi, l'immobile risulta occupato dall'esecutata,

dal sig. in qualità di comproprietario per ½ dell'immobile e

dalla figlia minore.

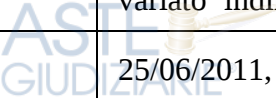
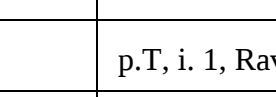
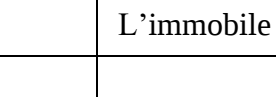
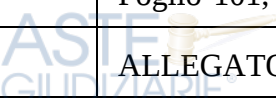
A seguito di verifica esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano

stipulati contratti di locazione (ALLEGATO N.11).

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

A seguito di richiesta da parte di questo CTU all'ufficio Anagrafe del

Comune di Ravenna, emerge quanto segue.

 Il debitore in data 28/04/2012, prat. n. 2012/1096, è	
immigrato da Forlì (FC), risiedendo in via Salvatore Valitutti n.46, p.2, i. 7,	
Ravenna; in data 29/03/2015, prat. n. 2015/1201 ha variato indirizzo	
risiedendo in via Ubaldo Comandini n.20, p.T, i.1, Ravenna (ALLEGATO	
N.12)	
L'occupante sig. in data 13/06/2007, prat. n. 2007/2735 ha	
variato indirizzo risiedendo in via Arno n.3, p.2, i.7, Ravenna; in data	
25/06/2011, prat. n. 2011/2443 ha variato indirizzo risiedendo in viale	
Filippo Brunelleschi n.115, p. 3, i.5, Ravenna; in data 29/03/2015, prat n.	
2015/1201 ha variato indirizzo risiedendo in via Ubaldo Comandini n. 20,	
p.T, i. 1, Ravenna (ALLEGATO N.13)	
AFFRANCAZIONE DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO (pt.11)	
Gli immobili risultano liberi da censo, livello e uso civico.	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (pt.11)	
A seguito di verifica presso l'amministratore del condominio, Studio Polis	
srl, dott.ssa Cristina Bandini, emerge che le spese condominiali insolute	
negli ultimi due anni ad oggi ammontano a € 1.929,11 (ALLEGATO N.14).	
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' (pt.12)	
L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.	
PLANIMETRIE CATASTALI (pt.13)	
Le planimetrie catastali degli immobili pignorati, Sezione Urbana RA,	
Foglio 101, particella 1260, sub. 24, sub. 17, sub. 22, vengono riportate in	
ALLEGATO N.15.	
Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto in quanto, da una	
verifica condotta con il Capo area servizi catastali cartografici, è emersa la	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

non obbligatorietà di accatastamento del pergolato con telo impermeabile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (pt.13)

Per una maggior comprensione dell'immobile pignorato si rinvia alla documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 16/12/2024 e del 29/01/2025 in ALLEGATO N.3.

DESCRIZIONE SINTETICA (pt.14)

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra del complesso edilizio "Condominio La Magnolia", sito in Ravenna (RA), via Ubaldo Comandini n.20, interno 1, di cui il debitore è proprietario per 1/2.

L'immobile su cui insiste l'appartamento è stato realizzato di recente (fine lavori aprile 2011), è adibito interamente a residenza ed è costituito da n. 3 piani fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra sono presenti n.5 appartamenti; al piano primo n. 8, al piano secondo n. 6 per un totale di 19 unità immobiliari.

L'appartamento, accessibile da un ingresso su cui insistono le scale e l'ascensore condominiale, è costituito da un soggiorno/pranzo a pianta centrale su cui si affacciano l'angolo cottura servito da una loggia esterna e un disimpegno; quest'ultimo immette nella zona notte composta da due camere da letto e da un bagno.

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di **un'autorimessa, un posto auto coperto e una cantina** ubicati al piano interrato e **all'uso esclusivo di due corti di proprietà condominiale.**

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE (pt.9)

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è di mq. 101,40 ca. ed è costituita da:

- appartamento al piano terra, corredato di garage, cantina e posto auto coperto al piano interrato ed uso esclusivo di due corti di proprietà condominiale.

STIMA DEL BENE (pt.9)

Le indagini di mercato effettuate nella zona presso operatori specializzati nel settore immobiliare concordano con i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALLEGATO N.16), in specie questi ultimi sono quelli relativi al I semestre 2024 e sono i seguenti:

Comune di Ravenna	Zona semicentrale/ cintura alla zona centrale	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Abitazioni civili in	1750	2350
normale stato		
conservativo		

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, che risulta essere in buono stato di manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare che trattasi di appartamento al piano terra dotato di servizi al piano interrato; **tenuto conto delle indagini**

esperite in loco presso operatori del settore, in particolare le agenzie immobiliari presenti; considerati anche il valore indicato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con aggiornamento al primo semestre 2024, il sottoscritto perito ritiene che il valore unitario da adottare all'attualità, fatti i dovuti raffronti, possa essere fissato in **2.300,00 €/mq.**

Adottando i parametri sopra descritti, la piena proprietà dell'immobile viene stimata suddividendo il valore totale dell'immobile in due parti e riducendone il valore del 10% come segue:

- Il valore dell'intero dell'immobile è pari a:

mq. 101,40 x €/mq. 2.300,00 = € 233.220,00

- Mentre il valore della **quota di proprietà di ½ dell'esecutata sig.ra De Lorenzi Katrin** è pari a:

½ x mq. 101,40 x €/mq. 2.300,00 = € 116.610,00

da cui viene **detratta** una quota del 10% non rappresentando l'intero:

A detrarre il 10% di € 116.610,00= € 11.661,00

Restano € 104.949,00

- Pertanto il valore della **parte ipotecata di ½** ammonta a € 104.949,00

(centoquattromilanovecentoquarantanove euro/00)

A detto importo vanno detratte le spese condominiali non corrisposte negli ultimi due anni per una quota di ½ relativo alla proprietà dell'esecutata e le spese tecniche per la sanatoria:

€ 104.949,00 – (1.929,11 + 800): 2 = € 103.584,00

(centotremilacinquecentottantaquattro euro/00)

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, si ritiene congruo indicare come più probabile valore della quota di ½ dell'immobile relativo alla proprietà dell'esecutata sig.ra De Lorenzo Katrin oggetto della presente stima, in regime di libero mercato, la seguente cifra di:

€ 103.584,00

(centotremilacinquecentottantaquattro euro/00)

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza

della garanzia per vizi, pari al 10% e si ottiene il valore a base

d'asta per la quota di $\frac{1}{2}$ relativo alla proprietà dell'esecutata

sig.ra De Lorenzi Katrin:

VALORE A BASE D'ASTA: € 93.225,00

(novantatremiladuecentoventicinque euro /00)

Arrotondati € 93.000,00

(novantatremila euro /00)

• Nel caso in cui venga sottoposto alla vendita l'intero immobile e

non la sola quota ipotecata di $\frac{1}{2}$ della sig. De Lorenzi Katrin il

valore è pari a:

mq. 101,40 x €/mq. 2.300,00 = € 233.220,00

A detto importo vanno detratte le spese condominiali non corrisposte

negli ultimi due anni pari a € 1.929,11 e le spese tecniche per la

sanatoria pari a € 800,00:

€ 233.220,00 – (1.929,11 + 800,00) = € 230.490,00

(duecentotrentamilaquattrocentonovanta euro/00)

Tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura

esecutiva, si applica una riduzione di valore dovuta all'assenza

della garanzia per vizi, pari al 10% e si ottiene il valore a base

d'asta per la quota di $\frac{1}{2}$ relativo alla proprietà dell'esecutata

sig.ra De Lorenzi Katrin:

VALORE A BASE D'ASTA: € 207.441,00

(duecentosette milaquattrocentoquarantuno euro /00)

Arrotondati € 207.500,00

(duecentosettemilacinquecento euro /00)

* * *

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

Contestualmente la presente relazione peritale di stima viene trasmessa e notificata alle parti che prima dell'udienza hanno facoltà di formulare note alla relazione.

Con Osservanza

Ravenna, 10 febbraio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Prof. Ing. Claudio Galli

Allegati:

1. Certificato di stato civile del debitore;
2. Visure Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna;
3. Documentazione fotografica;
4. Permesso di Costruire n. 360/2008 del 26/05/2008;
5. DIA del 01/10/2009, PG 94490;
6. DIA del 10/12/2009, PG 119251;
7. Relazione a struttura ultima;
8. DIA del 10/02/2011, PG 13495;
9. Richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14/04/2021, PG 36446;
10. atto compravendita a rogito notaio Eraldo Scarano di Ravenna in data 27/12/2017, rep. n. 141139;



11. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti

di locazione;

12. Certificato storico di residenza del debitore;

13. Certificato storico di residenza dell'occupante;

14. Spese condominiali insolute;

15. Planimetrie catastali;

16. Valutazioni OMI.

