

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Massimo Vicini

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 9 / 2024

Il G.E. Dott. Massimo Vicini nominava il sottoscritto Bertoni Andrea, nato a Faenza il 15 novembre 1960 con studio in Faenza, Via Maioliche n. 4/A, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 999 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

Il sottoscritto dispose l'inizio delle operazioni, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici ed in data 25/09/2025 (dopo diversi solleciti all'esecutato) unitamente al Custode Giudiziario Dott. Xella Nicola, mi recai in Marina di Ravenna ed effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici del bene (vedi verbale di sopralluogo).

Si espone la presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;
- 4) Oneri condominiali;
- 5) Corrispondenza tra pignoramento/nota trascrizione ed identificazione catastale attuale e verifica completezza documentazione;
- 6) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 7) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 8) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 9) Destinazione urbanistica;
- 10) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
- 11) Valutazione del bene;

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del “CONDOMINIO CIRO MENOTTI” posta in **Comune di Ravenna, località Marina di Ravenna, Viale Ciro Menotti n. 93**, costituita da un **appartamento al piano terzo di vani utili 3 più accessori, nonché annessa cantina al piano interrato**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, avente la seguente intestazione:

- XXXXX **Piena proprietà ESECUTATO**

Catasto Fabbricati

- **Sez. RA Zona Cens. 2 Foglio 4 Mappale 1708 Sub. 8** – Categoria A/4 Classe 2° Consistenza vani 4 - rendita €. 185,92 (abitazione p. terzo e cantina p. interrato).

Nell'atto di provenienza Notaio Saraceno del 21.01.2010, viene specificato quanto segue: *“La vendita è eseguita nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui il cespite in oggetto si trova e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva del cespite medesimo, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale esso è parte, quali risultano dall'Art. 1117 del C.C., dai titoli di provenienza, dal regolamento di condominio, ove esistente, e tali per uso e abitazione.”*

Catasto Terreni

L'area di sedime dello stabile condominiale è distinta al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 4 Mappale 1708 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 650; l'area scoperta circostante il fabbricato e comprendete altri stabili condominiali è censita al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 4 Mappale 1715 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 6864.

Confini

Nord : esterno affaccio su Via Giacomina

Sud : esterno affaccio su corte interna

Est : altra u.i.

Ovest : esterno e altra u.i.

*** **

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio il bene pignorato era intestato al Sig. xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annamaria Conte del 10.06.1999 Rep.n. 115984/12790, trascritto presso la Conservatoria

dei R.R.I.I. di Ravenna in data 30.06.1999 al Reg.Part.n. 6744.

A seguito della denuncia di successione del 20.07.2009 N. 49 Vol. 1165, in morte di Restivo Filippo, trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 05.08.2009 al Reg.Part.n. 9312, il bene passava in eredità ai figli xxxx – Accettazione tacita di eredità stipulata a rogito Notaio Saraceno in data 21.01.2010 al Rep.n. 9008/4575 e trascritta a Ravenna in data 01.02.2010 al Reg.Part.n. 1122.

Successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Saraceno Gianvito del 21.01.2010 Rep.n. 9008/4575, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 01/02/2010 Reg.Part.n. 1123, i signori xxxx vendevano il bene al Sig. xxxxxx

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

L'abitazione è l'attuale residenza dell'esecutato (vedi certificato di residenza allegato).

Immobile OCCUPATO DALL'ESECUTATO.

**** **** ****

4) - ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore Condominiale del complesso residenziale è lo STUDIO EMME S.r.l. con sede in Marina di Ravenna, il quale è il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare (il pignoramento datato 23/02/2024 indica un importo a debito di €. 5.829,29).

Si rammenta che come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

**** **** ****

5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Gli estremi catastali attuali dell'unità abitativa pignorate corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata

l'intestazione dello stesso in capo all'esecutata. Nella certificazione notarile depositata agli atti datata 15.03.2024, sono indicati i dati catastali attuali del bene pignorato, mentre non risulta allegato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

PIENA PROPRIETA' di porzione immobiliare facente parte del "CONDOMINIO CIRO MENOTTI" posta in **Comune di Ravenna, località Marina di Ravenna, Viale Ciro Menotti n. 93**, costituita da **un appartamento al piano terzo di vani utili 3 più accessori, nonché annessa cantina al piano interrato**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Zona Cens. 2 Foglio 4 Mappale 1708 Sub. 8 – Categoria A/4 Classe 2° Consistenza vani 4 - rendita €. 185,92 (abitazione p. terzo e cantina p. interrato).

Nell'atto di provenienza Notaio Saraceno del 21.01.2010, viene specificato quanto segue: "La vendita è eseguita nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui il cespite in oggetto si trova e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva del cespite medesimo, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale esso è parte, quali risultano dall'Art. 1117 del C.C., dai titoli di provenienza, dal regolamento di condominio, ove esistente, e tali per uso e abitazione."

Catasto Terreni

L'area di sedime dello stabile condominiale è distinta al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 4 Mappale 1708 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 650; l'area scoperta circostante il fabbricato e comprendete altri stabili condominiali è censita al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 4 Mappale 1715 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 6864.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- * Abitazione p. terzo mq. 58,00
- * Terrazzo p. terzo mq. 4,80
- * Cantina p. interrato mq. 11,50

Descrizione

La porzione immobiliare in questione sorge al piano terzo del "Condominio Ciro Menotti" posto in angolo tra Via Ciro Menotti, Via Bartolotti e Via Giacomina, con annessi spazi esterni attrezzati a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggio auto, ecc. Sorge nella parte ovest della località di Marina di Ravenna, a pochi passi dall'area portuale e facilmente raggiungibile da Via Trieste; nelle immediate vicinanze troviamo la scuola d'infanzia Lavezzola, la scuola primaria Goffredo Mameli e la scuola Secondaria Enrico Mattei, nonché il Centro Marina Calcio ed altri impianti sportivi. Di discreta fattura risultano le costruzioni limitrofe, completa la dotazione di servizi tecnologici, di attività commerciali e di tutti i servizi per le utenze domestiche; discreta la possibilità di parcheggio lungo il bordo stradale.

L'unità abitativa pignorata ha ingresso dal civico 93 int. 7, sorge al terzo piano (non è presente l'ascensore) e si compone di un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno con balcone, una camera da letto ed un bagno, il tutto in uno stato conservativo alquanto modesto, necessitante di opere di rinnovamento delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie che risalgono all'epoca originaria di costruzione. Al piano terra troviamo un locale cantina esclusivo dell'appartamento.

Il fabbricato condominiale appare in uno stato manutentivo precario, le facciate esterne ed i balconi, come pure il vano scala interno avrebbero urgenza di opere di manutenzione e ripristino.

Caratteristiche di finitura interne ed esterne dell'APPARTAMENTO

- Porta d'ingresso e porte interne in legno e vetro;
- Infissi alle finestre in legno e vetri semplici;

- Oscuranti alle finestre in tapparelle in pvc;
- Pavimentazione in graniglia in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante, da verificare rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento NON PRESENTE – l'unità abitativa è scaldata tramite una stufa a pellet installata nell'ingresso/disimpegno; boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria posto nel bagno.

**** **** ****

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 12.09.2025 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di xxxx con sede in Ravenna, contro xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **23.02.2024 Reg.Part. 2569, gravante la piena proprietà del bene in questione (C.F. Sez. RA Foglio 4 Mappale 1708 sub. 8).**

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **01.02.2010 Reg.Part. 313** per €. 171.000,00 a favore di xxxxxa, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 25 (debito originario €. 95.000,00), concesso con atto Notaio Gianvito Saraceno del 21.01.2010 Rep.n. 9009/4576, contro xxxxxx, **gravante la piena proprietà del bene in questione (C.F. Sez. RA Foglio 4 Mappale 1708 sub. 8).**

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è emerso che l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, è stato interessato dai seguenti

atti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 2910 dell'11.12.1957 a nome di xxxxx, per la costruzione di n. 148 alloggi in Marina di Ravenna Viale Ciro Menotti;
- Richiesta di Certificato di Abitabilità P.G. 34298 del 18.11.1960;
- Autorizzazione edilizia n. 1569 dell'08.08.1988 – P.G. 22129/88 a nome di xxxxx, per manutenzione straordinaria di edifici condominiali in Viale Ciro Menotti n. 81-99;
- DIA prot.n. 43269 del 10.10.1997, a nome dell'Amministratore Condominiale per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria ad edifici condominiali.

Ad oggi per il bene in questione non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, lo stato attuale dei luoghi appare sostanzialmente in linea con i permessi rilasciati sopraelencati, fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale di eventuali non corrispondenze.

Anche la planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondente.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge il bene è destinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE 2) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i – Tavola 027 MARINA DI RAVENNA :

a "SU2 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra" regolamentato dall'art. VIII.6.4 c2 NdA;

a SAT – Tessuto Saturo regolamentato dall'art. VIII.6.5 NdA.

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene, a seguito di rogito Notaio Saraceno Gianvito del 21.01.2010 Rep.n. 9008/4575, ove dichiarava di essere celibe.

12) - VALUTAZIONIMetodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nella località di Marina di Ravenna, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, possa essere stimata la seguente valutazione:*

* Abitazione p. terzo	mq. 58,00 x € 1.400,00/mq. =	€ 81.200,00
* Terrazzo p. terzo	mq. 4,80 x ½ x € 1.400,00/mq. =	€ 3.360,00
* Cantina p. interrato	mq. 11,50 x ½ x € 1.400,00/mq. =	€ 8.050,00
* Quota parti comuni	a forfait =	€ 5.000,00
Sommano in totale		€ 97.610,00

Preso atto delle **condizioni di conservazione del bene necessitante di interventi di rinnovo/ripristino alle finiture interne ed alle dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie**, si ritiene di ribassare il valore testè ricavato di un 15% ed arrotondarlo ad € 80.000,00.

Tenuto conto che l'andamento del mercato immobiliare sta dando segnali di ripresa, ma considerando **che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata**, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **occupato dall'esecutato**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato, portando il valore finale di stima pari ad **€ 70.000,00 (settantamila euro/00) Valore di stima**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, lì 01.10.2025

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale di sopralluogo;
 - 2 – Certificato di residenza/stato civile eseguito;
 - 3 - Identificazione catastale;
 - 4 - Documentazione fotografica;
 - 5 – Provenienza;
 - 6 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 7 – Gravami da visure presso Conservatoria Ravenna;
 - 8 – Descrizione sommaria del bene;
- Istanza di liquidazione

