TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SAMUELE LABANCA

*** * ***

R.G.Es.112/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 08/07/2026

Promosso da:

Ore 12:40

[redacted]

(AVV. [redacted])

contro

[redacted]

[redacted]

(AVV. [redacted])

intervenuti

[redacted]

(AVV. [redacted])

e

[redacted]

(AVV. [redacted])

*** * ***

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Samuele Labanca, con decreto in data 09/02/2024 nominava la scrivente Ing. Fornasari Federica, iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1785, (con studio in Ravenna - Viale Della Lirica n.49) Consulente Tecnico d'Ufficio.

Firmato Da: FEDERICA FORNASARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53547dc0adee93cdf3aba1665dc2340

Con provvedimento del 22/03/2026, comunicato tramite PEC del 24/03/2026, veniva richiesto alla sottoscritta un'integrazione della perizia estimativa depositata in quanto, il "diritto di uso esclusivo" non risulta essere allo stato un diritto su cui sia possibile trascrivere il pignoramento, così come effettuata dalla creditrice procedente [redacted] S.P.A. e che la stessa sia ritenuta accoglibile, pertanto si integra perizia come di seguito riportato.

A seguito delle note depositate da parte procedente in data 07/04/2026 si specifica che il terreno catastalmente identificato al NCT di Ravenna Se. SA Foglio 36 Particella 275 risulta Ente Urbano in quanto bene comune non censibile a tutti i subalterni e le autorimesse costruite su tale terreno risultano essere anch'esse beni comuni censibili a tutti i subalterni, pertanto devono essere entrambi (sia il terreno comune che le autorimesse comuni conteggiate ai fini del valore di stima in maniera proporzionale sulle n.20 villette).

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di:

Abitazione unifamiliare "a schiera", su due piani fuori terra in complesso di n.20 villette a schiera con corte esterna comune con le altre villette e box auto e depositi (beni comuni censibili a tutti i sub come risulta dall'elenco subalterni allegato) sita nel Comune di Ravenna, Via Dottor Pietro Nannini n. 21 a Sant'Alberto.

Firmato Da: FEDERICA FORNASARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53547dc0adee93cdf3aba1665dc2340

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (codice H199):

- **Sez. Urb. SA - Foglio 36 - particella 275 – sub 2** - cat. A/4 – Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Sup. Cat. Totale Mq. 95, Totale escluse aree scoperte Mq. 95 – Piano T-1 - Rendita € 218,72 - Via Dottor Pietro Nannini n. 21.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, tiene conto dell'appartamento e della quota parte, pari a 1/20 sui beni comuni che risultano da elaborato planimetrico (già precedentemente allegato alla perizia di stima completa), e nello specifico la corte comune e tutti i servizi ad uso autorimessa costruiti sulla corte comune e pertanto risulta così calcolata:

- Appartamento al piano terra e primo mq. 48,95 x 2 = mq. 97,90
- Autorimesse comuni in corpo staccato (dal sub 21 al sub 29, dal sub 32 al sub 42, dal sub 44 al sub 57 e il sub 59 vedasi elaborato planimetrico) mq. 326 / 20 x 50%= mq. 8,15 (=50% della superficie effettiva i fini valutativi);
- Corte esterna comune a n.20 unità immobiliari per la quota di pertinenza mq. 2767 / 20 x 2% = mq. 2,77 (=2% della superficie effettiva i fini valutativi);

Superficie commerciale complessiva mq. 108.82.

STIMA DEL LOTTO

Si è ritenuto opportuno, considerando che la perizia di stima risale all'anno 2023, verificare se con le nuove quotazioni riportate nella Banca dati delle

Firmato Da: FEDERICA FORNASARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53547dc0adee93cdf3aba1665dc2340

quotazioni immobiliari a cura dell'OMI fosse necessario apportare delle modifiche al prezzo di stima al metro quadro.

Di seguito si riportano i valori delle quotazioni immobiliari OMI:

Fascia OMI:

Provincia: Ravenna

Comune: Ravenna

Fascia/Zona: E10/Suburbana/Sant'Alberto

Codice di Zona: E10

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico: Minimo € 850,00/mq – Massimo € 1100,00/mq

Dal controllo eseguito la scrivente CTU **ritiene ancora pertinente** i**l valore unitario al metro quadrato attribuito in precedenza all'immobile sulla superficie commerciale, pari a €/mq. 1.000,00 (mille/00 euro/mq).**

Valore immobile **€ 108.820,00** (centottomilaottocentoventi/00).

***

VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO

La sottoscritta C.T.U., 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. Tale riduzione viene quantificata al 15%.

Valore piena proprietà € 108.820,00 - € 5.000,00 (per regolarizzazione

Firmato Da: FEDERICA FORNASARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53547dc0adee93cdf3aba1665dc2340

urbanistica e catastale) x (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento) =

€. 88.000,00 (ottantottomila/00).

***

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

Con Osservanza

Ravenna, 21/04/2026

Il CONSULENTE TECNICO

Ing. Fornasari Federica

Allegati:

A) Visura catastale NCEU (catasto fabbricati) sub. 2

B) Visura NCT (catasto terreni)

C) Elaborato planimetrico

D) Elenco subalterni

Firmato Da: FEDERICA FORNASARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53547dc0adee93cdf3aba1665dc2340