TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 38/*2026*

Il Giudice dell'Esecuzione, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio formulando i quesiti di cui alla nomina agli atti.

Il sottoscritto CTU ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente a reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere la massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

Procedeva di conseguenza a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto, il seguente elaborato peritale.

PREMESSA

Esaminati gli atti della procedura ed eseguiti i sopralluoghi necessari, la scrivente ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche, ha effettuato gli accessi agli uffici competenti (N.C.T., N.C.E.U., agli uffici tecnici del Comune di Ravenna) e ha provveduto a depositare il presente elaborato peritale precisando quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva;
- la certificazione risale sino all'atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il procedente ha depositato l'estratto di mappa attuale ;
- la Certificazione Notarile indica sia i dati catastali attuali che la cronistoria catastale dell'immobile;

L'Esperto incaricato per rispondere ai quesiti , opererà seguendo i seguenti indirizzi:

- **DATI CATASTALI**
- **CONFINI**
- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- **ESTREMI LICENZE EDILIZIE**
- **ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/85**
- **PROVENIENZA**
- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA**
- **VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO**
- **CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- **STATO OCCUPAZIONALE**
- **CONSISTENZA COMMERCIALE E VALUTAZIONE**
- **VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

1) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visura catastale risulta così censito:

Ufficio del Territorio di Ravenna

Comune di Ravenna sezione Ravenna

Catasto Fabbricati

- Fg. 72 map. 100 sub 3 - piano T – cat. A/3 cl 1 - cons. 5 vani – Sup. cat. 134 mq - Rendita € 426,08
- Fg. 72 map. 100 sub 4 - piano T – cat. C/6 cl 2 - cons. 19 mq – Sup. cat. 24 mq - Rendita € 101,07

Si evidenzia che l'indirizzo riportato nella visura catastale presenta un'erronea indicazione del numero civico "21". In particolare, per il subalterno 3 il numero civico corretto è "41", mentre per il subalterno 4 è "39"; Inoltre, per il subalterno 3, nella medesima visura catastale, viene indicato esclusivamente il piano terra, omettendo l'indicazione del piano primo. Tali imprecisioni non sono ostative per la commerciabilità del bene.

2) CONFINI

A Nord strada comunale Via Dantona; ad Est strada comunale Via Portone; a Sud beni map 100 sub 6; ad Ovest beni map 100 sub 5 .

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è individuato in un LOTTO UNICO, costituito da un'abitazione di tipo civile con annesso locale ad uso autorimessa, ubicata nel Comune di Ravenna, in Via Dantona n. 39-41.

L'unità immobiliare è dotata di accesso indipendente direttamente dalla pubblica Via Dantona, dal quale si accede al vano ingresso dell'abitazione. Da quest'ultimo si sviluppano i collegamenti interni verso il soggiorno e la zona cucina-pranzo, nonché, mediante apposito vano scala, verso il piano primo.

Il piano terra è pertanto costituito dal vano ingresso, dal soggiorno e dalla zona cucina-pranzo; al medesimo livello è inoltre presente un locale ad uso autorimessa (garage), all'interno del quale è ricavato un piccolo vano destinato a servizio igienico (WC).

Il piano primo è composto da n. 2 camere da letto, di cui una matrimoniale, n. 1 bagno, un disimpegno/corridoio di distribuzione interna e n. 1 terrazzo, accessibile direttamente da una delle camere da letto.

Per quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche di finitura e dotazione impiantistica.

Le pavimentazioni interne risultano prevalentemente realizzate in piastrelle di materiale ceramico/gres, interessando i locali del piano terra e parte dei vani posti al piano primo; i rivestimenti verticali dei locali di servizio e degli ambienti ove presenti risultano anch'essi realizzati in materiale ceramico.

Le camere da letto presentano pavimentazioni in parquet/legno.

I serramenti esterni risultano costituiti prevalentemente da infissi in legno con vetrocamera; alcuni elementi sono corredati da avvolgibili/tapparelle con funzione oscurante.

Gli impianti tecnologici risultano di tipo autonomo. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma, ubicata all'interno del locale autorimessa con elementi radianti in alluminio .

Per quanto concerne lo stato manutentivo e conservativo, l'immobile presenta condizioni complessivamente scadenti, con finiture interne di livello qualitativo modesto e diffuse necessità di interventi di manutenzione e ripristino.

In particolare, nel corso del sopralluogo sono state riscontrate manifestazioni di infiltrazione di acqua riconducibili, per quanto visivamente rilevabile, alla copertura e al terrazzo, con conseguenti fenomeni di degrado delle finiture interne. Sono inoltre presenti fenomeni di umidità da risalita, nonché formazioni di muffa localizzate in diversi ambienti dell'abitazione.

Al piano terra, sono state inoltre rilevate tracce di interventi edilizi non ultimati, consistenti in significative demolizioni/tagli o tracce nella pavimentazione, riconducibili a lavori di natura impiantistica e/o edile rimasti allo stato incompleto. Tali opere determinano un ulteriore stato di degrado e incompletezza delle finiture, rendendo necessari interventi di ripristino e completamento.

Nel complesso, sulla base delle condizioni rilevate al momento del sopralluogo, l'immobile si presenta in stato di manutenzione e conservazione scadente, con presenza di fenomeni di degrado edilizio e opere non ultimate, tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e ripristino/rifacimento delle finiture.

URBANISTICAMENTE RUE RAVENNA :

[Art. *VIII.2.*6] Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico – CSD

1. Sono *Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico* **CSD** gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio della *Città storica* e sono prevalentemente destinati

alla residenza. Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche documentarie e tipologiche salvaguardando gli elementi compositivi, i materiali e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva. Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possano ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni o la loro trasformazione-riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o condotate.

2. Per tali *Edifici* sono consentiti gli interventi di **MO**, **MS** e **RRC**.
Sono consenti altresi interventi di **RE** solo ed esclusivamente ai fini di cui alla L.R. 11/98 (recupero sottotetti) e di ripristino di edifici esistenti, o parti di essi, alle condizioni di cui alla lettera f) dell'Allegato (articolo 9 c1) della LR 15/2013.

4) ESTREMI DELLE LICENZE EDILIZIE

Relativamente all'immobile pignorato sono state rinvenute solo ed esclusivamente le seguenti pratiche edilizie presso gli uffici del Comune di Russi:

- Autorizzazione Edilizia P.G. n. 23805 del 21/07/73 - n. 2774 del 27/11/73 per Variante a Progetto approvato (la pratica iniziale non è presente presso gli archivi comunali)
- Autorizzazione Edilizia P.G. n. 9387 del 11/04/74 - n. 699 del 19/04/74 per Variante in c.o.
- Autorizzazione Edilizia P.G. n. 33221/74 - n. 329/75 del 14/03/75 per Variante in c.o.
- Autorizzazione Edilizia P.G. n. 27187 del 17/09/75 - n. 2443 del 30/10/75 per Rinnovo Licenza Edilizia e Variante in c.o.
- Condono Edilizio P.G. n. 67380 del 31/12/1986 - n. 14193 del 26/09/86 – Certificato sostitutivo rilasciato in data 04/12/1991 - per Costruzione di garage coperto a terrazzo praticabile.
- Agibilità P.G. n. 67380 del 31/12/1986 rilasciato in data 01/10/1992 – Certificato di Agibilità relativamente alla costruzione di garage coperto a terrazzo praticabile (oggetto di condono edilizio).

5) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985

Dai rilievi effettuati in sito , rispetto allo stato legittimo autorizzato dal Comune di Ravenna si rilevano le seguenti difformità :

- **Garage: s**i rileva una dimensione superiore del portone di accesso al garage;
- **Piano terra – parte abitativa:** si rilevano alcune incongruenze grafiche rispetto alla documentazione disponibile, che appaiono verosimilmente riconducibili a meri errori di rappresentazione grafica e non alla presenza di effettive difformità edilizie;
- **Piano primo:** si rileva la demolizione di una porzione di muratura dello spessore di circa 30 cm, con conseguente ampliamento del bagno a scapito della superficie della camera da letto. Quest'ultima mantiene comunque caratteristiche dimensionali e distributive tali da risultare identificabile come camera da letto matrimoniale.

Le difformità edilizie precedentemente descritte risultano essere state realizzate nel periodo compreso tra il 1975 e il 1986 e, in ogni caso, anteriormente all'entrata in vigore, nel Comune di Ravenna, della normativa in materia di costruzioni in zona sismica.

Per le opere non rientranti nelle tolleranze costruttive di legge, al fine di regolarizzare il fabbricato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al deposito di una pratica di sanatoria presso gli uffici competenti oppure al ripristino in sito dello stato legittimo.

6) **PROVENIENZA DEL BENE**

Da quanto si rileva dal certificato notarile agli atti, e dagli atti di compravendita reperiti presso gli uffici di competenza , gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita del Notaio Corradi Marco coadiutore del Notaio Fortuna Vittorio in Ravenna in data 22 Aprile 1978, repertorio n. 144705, registrato a Ravenna il 03/05/1978 al n. 3083 serie 1T, trascritto a Ravenna il giorno 03/05/1978 ai nn. 5168/4328 per acquisto della piena proprietà;

- La quota pari ad 1/3 di piena proprietà (stante altra quota pari a 2/3 di piena proprietà perveniva alle sigg.re Pezzi Aldina e Fabbri Monica) perveniva al sig. xxxxx in forza di Successione denuncia n.46 Volume 941, presentata all'Ufficio Registro di Ravenna il 20/05/1996, trascritta il 01/07/1996 ai nn. 8994/6099, apertasi il 03/06/1994, in morte di xxxxxxx. Si evince che la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del predetto *de cuius* xxxxxxx da parte di xxxxxx, risulta pubblicata il 14/04/2003 ai nn. 8482/562, in riferimento all'atto notarile pubblico del 08/04/2003 ai rogiti del Notaio Scarano Eraldo di Ravenna, Rep. n. 108603/20683.

- Atto di compravendita del Notaio Scarano Eraldo in Ravenna in data 08 Aprile 2003, repertorio n. 108603/20683, registrato a Ravenna il 14/04/2003 al n. 1843 serie 1T, trascritto a Ravenna il giorno 14/04/2003 ai nn. 8483/5603, (e successivo atto in rettifica Notaio Scarano Eraldo in Ravenna in data 02/04/2004, repertorio n. 113219/21908, registrato a Ravenna il 14/04/2004 al n. 630 serie 1T, trascritto a Ravenna il giorno 09/04/2004 ai nn. 8951/5835) - per acquisto della quota di 2/3 di piena proprietà .;

7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RAVENNA

VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE AGLI ATTI

8) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia dell'Entrate- Ufficio Provinciale Territorio di Ravenna relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'intero immobile oggetto di esecuzione risulta accatastato e la planimetria riporta lo stato di fatto.

9) CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dal controllo effettuato dalla sottoscritta, nell'atto di pignoramento agli atti, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, sono indicati i dati catastali corretti ad eccezione del numero civico indicato nella visura catastale (*vedi par. 1- Dati catastali*)

10) STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è abitato dal debitore esecutato quale dimora abituale e continuativa essendo anche ivi residente come risulta da certificazione allegata alla presente. L'immobile è da intendersi libero al Decreto di Trasferimento. .

11) CONSISTENZA COMMERCIALE E VALUTAZIONE

La sottoscritta, svolte accurate indagini concernenti il mercato immobiliare attuale del luogo per immobili con caratteristiche intrinseche simili a quelle in esame, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione. La sottoscritta, relativamente all'immobile pignorato, considerato tutto quanto sopra descritto (ubicazione, finiture, stato di manutenzione e conservazione del fabbricato ecc.), per la stima ha ritenuto opportuno valutare l'immobile nello stato di fatto, ovviamente confortata da informazioni assunte e da minuziose indagini relative al mercato immobiliare attuale della zona.

METODO DI CONTEGGIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie comprensiva dei muri esterni ed interni (si precisa che parte delle misure sono state rilevate graficamente)

Superficie abitabile PT-1	100%	mq. 116,00 * 1,00 =	mq.116,00
Superficie garage	40%	mq. 19,00 * 0,50 =	mq. 9,50
Superficie terrazzo	30%	mq. 15,00 * 0,40 =	mq. 6,00
Totale sup. commerciale			mq *131,50*

Quindi si ottiene il valore commerciale dell'intero immobile.

Mq. 131,50 x €/mq. 1.700,00 = € 223.550,00

Il prezzo unitario di €/mq 1.700,00 tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato che delle condizioni attuali del mercato immobiliare nonché della tipologia di vendita e delle iscrizioni/trascrizioni gravanti sull'immobile.

A detto valore di Euro 223.550,00 viene applicata una percentuale di deprezzamento pari circa al 4% dovuto alla presenza di irregolarità edilizia e alla mancanza di garanzia da vizi : si ottiene quindi il valore di € 215.000,00

12) VALORE PROPOSTO COME PREZZO BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Si propone il seguente valore come prezzo base d'asta :

LOTTO UNICO - Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila //00)

Con la certezza di aver risposto e assolto pienamente l'incarico conferitomi, la sottoscritta resta a disposizione per ogni chiarimento e delucidazioni.

Lugo 24/09/2026 IL C.T.U.