

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 86/2025 R.G.E.

Giudice alle Esecuzioni Dr. Samuele Labanca

PROMOSSO DA

.....

CONTRO

.....

Udienza del 10/12/2025 ore 10:20

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. TAMARA PALMA

Via F-lli Rosselli n. 22/A– 48018 Faenza (RA)

Pec: tamara.palma@geopec.it

Il Giudice alle Esecuzioni con decreto in data 12/09/2025 nominava per il procedimento in oggetto Esperto stimatore la scrivente Geom. Tamara Palma, con studio in Faenza Via Fratelli Rosselli n. 22/A, conferendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di nomina.

PREMESSA

La scrivente presa visione della documentazione agli atti ha svolto i sopralluoghi necessari, ha eseguito accertamenti, rilievi, misurazioni, riprese fotografiche; ha effettuato accessi all'Ufficio Tecnico del Settore Territorio del Comune di Cervia, all'Agenzia delle Entrate Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e visure alla Conservatoria Immobiliare di Ravenna e ha provveduto a depositare in data 03.11.2025 le verifiche preliminari che si riepilogano di seguito:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva con validità al 02 Settembre 2025 che risale fino agli atti di acquisto derivativi trascritti in data superiore ai venti anni la trascrizione del pignoramento;
- unitamente alla certificazione notarile il procedente ha depositato anche l'estratto mappa catastale;
- relativamente alla cronistoria catastale del ventennio, si precisa che gli immobili oggetto di stima sono stati costituiti con dichiarazione di fabbricato urbano n. 86.1/2006 del 23 gennaio 2006, protocollo n. RA0008793, a seguito di edificazione da parte della Società che aveva precedentemente acquistato un appezzamento di terreno privo di sovrastanti fabbricati, sito in Cervia, località Sant'Andrea, Via Sant'Andrea, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cervia al Foglio 78, mappale 196, della superficie di mq 698.
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. Dalle verifiche, condotte dalla scrivente, risulta che e nata a contraevano matrimonio civile in in data 11.12.2004 (registro anno 2004, parte I, serie /, atto n. 43) adottando il regime della separazione dei beni, in data 16.06.2011 si sono separati consensualmente con omologa del Giudice del Tribunale di Ravenna RG 2012/2011 in data 12.07.2011 e dal riscontro in data 03.11.2025 dell'Ufficio dello Stato Civile di il sig. risulta divorziato.

L'esperto incaricato per rispondere ai quesiti in oggetto, opererà secondo i seguenti indirizzi:

A – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesiti n.1, 6, 7)

B - OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI E INDICE DEI LOTTI (Quesiti nn.1, 10)

C – DATI CATASTALI / PROPRIETA' /ALTRI COMPROPRIETARI (Quesiti nn.1, 6 ,7, 13)

D – CONFINI (Quesito n.1)

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE (Quesito n.2)

F – INDICAZIONE BENI SOGGETTI A IVA (Quesito n.2)

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO /ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Quesito n.11)

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO (Quesito N. 14)

I - PROVENIENZA (Quesito n.8)

J – PARTI IN COMUNE, SERVITU' VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (Quesiti nn.8, 12)

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

L – CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA/ VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI (Quesiti nn.3, 4, 5)

N - CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Quesito n.9)

A - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

(Quesiti n.1, 6, 7)

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data 02.09.2025 al Reg. Gen. N. 17709 e Reg. Part. 12799

- a favore di (**P.IVA**) con sede in –
, rappresentata e difesa dal procuratore generale alle liti Avv. del
 foro di Ravenna ed elettivamente domiciliata nel suo studio in

- a carico di, nato a (.....) il – CF
.....

**relativamente alla proprietà per l'intero di fabbricato in comune di Cervia (RA) via
Sant'Andrea n.1/B distinto al NCEU di detto Comune**

Foglio 78 Mapp. 196 Sub. 18 Cat. A/2 vani 4

Foglio 78 Mapp. 196 Sub. 11 Cat. C/6 mq 15

Foglio 95 Mapp. 247 Sub 4 Cat. D/7

Corrispondenza tra identificazione catastale e atto di pignoramento

Relativamente ai beni distinti catastalmente al Foglio 78 Mapp. 196 si è riscontrata corrispondenza con i dati essenziali degli immobili riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Per quanto attiene al bene distinto al Foglio 95 mapp. 247, come verificato dalla scrivente presso i pubblici registri immobiliari e dalle visure catastali e come precisato anche nella Certificazione notarile del Dott. Notaio Niccolò Tiecco, detto immobile non risulta esistente e non è mai stato intestato al sig., si considera quindi un errore l'indicazione di detti estremi sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

B - OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI E INDICE DEI LOTTI

Per le caratteristiche degli immobili si propone la vendita in un lotto unico costituito dall'abitazione e dal garage.

LOTTO UNICO

C - DATI CATASTALI – PROPRIETÀ' /ALTRI COMPROPRIETARI

(Quesiti nn.1, 6, 7, 13)

Identificazione catastale alla data del 22.09.2025:

Comune di CERVIA (Codice:C553)

- Foglio 78 Particella 196 Subalterno 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,

Superficie Catastale Totale Mq 80,00, Rendita: Euro 475,14, VIA SANT'ANDREA n. 1/B Interno 5
Piano 2-3

- **Foglio 78 Particella 196 Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq,**
Superficie Catastale Totale Mq 17,00, Rendita: Euro 79,79, VIA SANT'ANDREA n. 1/B Piano S-1

Intestati catastali

1.

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Parti Comuni

- **Foglio 78 Particella 196 Subalterno 1** (passaggio e corte al PT), B.C.N.C. ai sub. 6,7,8,9,10,11,
12 e 14)

- **Foglio 78 Particella 196 Subalterno 2** (rampa carrabile e area di manovra al PS1), B.C.N.C. ai
sub.6,7,8,9,10,11 e 12

- **Foglio 78 Particella 196 Subalterno 3** (ingresso pedonale al PT), B.C.N.C. ai sub.
13,14,15,16,17 e 18

- **Foglio 78 Particella 196 Subalterno 4** (passaggio e vano scala al piano T-1 – 2), B.C.N.C. ai
sub.15,16,17 e 18

- **Foglio 78 Particella 196 Subalterno 5** (ballatoio al P2) B.C.N.C. ai sub 17 e 18.

I fabbricati, di cui le unità sono parte, insistono su un'area identificata al Catasto Terreni del
Comune di Cervia – Foglio 78 Particella 196 - ENTE URBANO di Superficie: 698 mq.

D – CONFINI

(Quesito n.1)

Premesso che le ragioni si riferiscono alla situazione catastale in atti al momento della visura ed
alcuni potrebbero quindi essere diversi ovvero loro aventi causa, i confini risultano i seguenti:

- il mappale 196, sul quale insiste il fabbricato di cui le unità sono parte, confina a Nord con
Mappale 40 (terreno) sponda Sud dello scolo consorziale ragioni CONSORZIO DI BONIFICA

DELLA ROMAGNA, a Sud con strada via Sant'Andrea, a Est con mappale 197 (fabbricato) e ad Ovest con mappale 195 (fabbricato).

- il sub 18 (abitazione) confina con parti comuni sub 4 B.C.N.C. (passaggio e vano scala al piano T-1 – 2), con sub 5 B.C.N.C. (ballatoio al P2), oltre muri perimetrali e con sub 17 (abitazione) ragioni, salvo altri;

- il sub 11 (garage) confina con parti comuni sub 2 B.C.N.C. (rampa carrabile e area di manovra al PS1) oltre muri perimetrali, con sub 10 (garage) ragioni, con sub 12 (garage) ragioni -, salvo altri.

E – DESCRIZIONE / UBICAZIONE / CARATTERISTICHE

(Quesito n. 2)

Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione di tipo monolocale, ubicata al piano 2° con locali di deposito al piano 3° e garage al piano primo sottostrada, in contesto condominiale di complessive n. 6 unità abitative, privo di ascensore, denominato Residence “Sant'Andrea”, ubicato nel Comune di Cervia, in località Villa Inferno, Via Sant'Andrea n. 1/B, a circa 5,00 Km c.a in linea d'aria dal centro del Comune medesimo.

L'abitazione con ingresso all'interno n.5, è così costituita (superfici calpestabili arrotondate): al piano 2° locale abitativo di mq 34,60, antibagno di mq 6,60, bagno finestrato di mq 4,00, due balconi rispettivamente di mq 15,00 e mq 6,90. Altezza interna omogenea di ml 2,72 c.a.

Al piano 3° accessibile da vano scala in muratura si accede a quattro locali destinati a deposito occasionale di cui uno è attualmente attrezzato come servizio igienico. Altezze interne variabili, per copertura inclinata, da minima di ml 1,40 a massima di ml 2,50 c.a.

Superficie lorda locali abitabili al P2° mq 57,50 e locali a deposito al P3°(superficie calcolata con H>150 cm) mq 37,50.

Garage di mq 15,60 c.a. calpestabili al piano primo sottostrada e mq 16,20 di superfici lorda. Ubicato in rimessa al piano primo sottostrada, accessibile da rampa carrabile e con altezza interna di ml 2,20 c.a.

L'edificio, realizzato nel periodo dal 2004 al 2007, ha struttura portante in c.c.a, solai orizzontali in latero cemento, collegamenti verticali in c.c.a come le velette, i cornicioni e i solai dei balconi. Il

.....

solaio del piano di copertura è in struttura di legno costituita da travi e assito in legno. La copertura in elementi di laterizio è a falde. Il fabbricato esternamente è intonacato a civile e tinteggiato. I parapetti sono in parte in muratura di laterizio con copertina in pietra chiara e in parte sono in acciaio verniciato. Gronde e pluviali sono in lamiera di rame e i camini sono realizzati in opera in mattoni di laterizio a vista. Gli infissi esterni, dove presenti, sono costituiti da scuri in legno mordenzato come i telai a vetro delle finestre dotate di vetrocamera. L'area esterna, totalmente recintata, quasi completamente pavimentata con blocchetti in cls di cui una parte forati per consentire l'inerbimento nella porzione dedicata a parcheggio. Sono presenti due ingressi dotati di cancello in acciaio: uno pedonale e uno carrabile con apertura motorizzata. La corte comune è gravata da un diritto di passaggio a favore di un immobile confinante. Tale servitù è stata definita con atto Dott. Andrea Forlini Notaio in Cervia, in data 08.05.2006 Repertorio n. 6567/3698, che si riporta nel capitolo VINCOLI ONERI E SERVITU'.

L'ingresso pedonale condominiale è realizzato da muretti in laterizio a vista ospitanti i vani contatori e i casellari postali. La scala condominiale, in parte esterna e in parte interna al fabbricato è rifinita con lastre in pietra chiara alternate piastrelle in gres come i pavimenti dei balconi. I portoncini di ingresso delle unità sono di sicurezza con pannello esterno in legno.

Abitazione - finiture:

- al piano 2° nei locali abitabili soffitti e pareti intonacate e tinteggiate;
- al piano 3° nei locali a deposito occasionale le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il soffitto è costituito dalla copertura inclinata in legno a vista con finestre in falda con telaio in legno;
- i pavimenti in generale per tutto l'immobile sono realizzati con piastrelle di tipo ceramico come il battiscopa dove presente, la scala interna è rivestita in pietra chiara tipo marmo;
- i rivestimenti dei bagni sono di tipo ceramico,
- le porte interne sono in legno tamburato colore naturale e sono in parte con anta a battente e in parte di tipo scorrevole con telaio interno alla parete;
- bagno al piano 2° con sanitari standard a terra, rubinetterie monocomando e box doccia;
- bagno realizzato nel locale deposito del piano 3° con sanitari standard a pavimento e vasca.
- impianti realizzati sotto traccia con placche frutti di tipo standard;

- impianto di riscaldamento a radiatori in acciaio verniciato, con cronotermostato di regolazione e caldaia a gas collocata esternamente sul balcone in apposita nicchia;
- impianto citofonico;
- impianto di condizionamento con split a parete e macchina esterna installata nel balcone.

E' inoltre presente una stufa a legna installata nel soggiorno.

Rimessa - Finiture:

- portone di chiusura di tipo basculante in lamiera zincata con apertura manuale;
- pavimento in cemento industriale;
- pareti intonacate e tinteggiate come il soffitto costituito dal solaio predalles della rimessa interrata;
- impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia e in parte con canalina esterna;
- punto acqua con pilozzo lavamani.

Lo stato di conservazione generale del complesso è buono in considerazione dell'epoca di realizzazione dello stesso. La rimessa è stata ripristinata dopo l'intervento alluvionale del maggio 2023 e lo stato di manutenzione generale dell'abitazione è buono. Finiture di buon livello. Contratto di locazione in atto ad uso abitativo comprensivo del garage.

Si segnala solo l'assenza degli scuri della porta finestra della zona cottura.

F – INDICAZIONE DEI BENI SOGGETTI A IVA

(Quesito n.2)

I beni sono di piena proprietà di persona fisica che ha acquisito:

- la quota pari a ½ nel 2012 per cessione da persona fisica che non agiva nell'esercizio dell'attività di impresa ma per adempimento di obblighi assunti in sede di separazione;
- la quota pari a ½ nel 2007 dalla società costruttrice che aveva per oggetto esclusivo o principale della propria attività la costruzione e la vendita di fabbricati o loro porzioni, con l'applicazione dell'IVA con aliquota ridotta al 4%.

G – POSIZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(Quesito n.11)

Posizione occupazionale

Da quanto verificato e accertato dalla scrivente in sede di sopralluogo in data 03.10.2025, unitamente al Custode, gli immobili risultano occupati da in forza di contratto di locazione. Dai registri anagrafici del Comune di Cervia alla data del 03.11.2025 nell'immobile di Via Sant'Andrea n. 1/B int.5 risulta residente il seguente nucleo familiare:

-

Nata a

Stato Civile NUBILE

-- FIGLIA

Nata a

Stato Civile NUBILE.

Verifiche contratti di locazione

Dalle verifiche eseguite presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna - Ufficio Territoriale di Ravenna per Cervia alla data del 10.10.2025 risulta nr.1 contratto di locazione in corso registrato presso l'ufficio territoriale di Ravenna relativo al soggetto debitore, con gli estremi seguenti:

Contratto di locazione in essere

Tipologia del contratto: LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Locatore:

Conduttore:

Stipulato in data: 01/10/2022

Registrato: telematicamente in data 07/11/2022 al nr. 7904 serie 3t

Canone di locazione annuale: 5.400,00 Euro in 12 rate mensili anticipate di 450,00 Euro/cad

Durata: decorrenza dal 01/10/2022 al 30/09/2026 con rinnovo tacito fino al 30.09.2030

Deposito Cauzionale: 1.000 euro infruttifero

Regime fiscale: cedola secca

Oggetto della locazione: appartamento ammobiliato e garage, distinti al Catasto Fabbricati Cervia

FOGLIO 78 PARTIC. 196 SUB 18

FOGLIO 78 PARTIC. 196 SUB 11.

Si segnala che nel testo del contratto viene indicata durata del contratto anni 6 e di seguito è riportata la data di validità dal 01/10/2022 al 30/09/2026, quindi la durata per la tipologia di contratto ad uso abitativo non si può ricondurre altro che al 4 + 4. L'indicazione di durata 6 anni è ovviamente errore di battitura.

Verifica della congruità del canone di locazione

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento ad operatori del settore, indagini di mercato e consultazione di banche dati disponibili tra le quali anche l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il periodo disponibile del 1° semestre 2025. Quest'ultima per il Comune di Cervia (RA) nella fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI – Codice di zona R1 – Microzona catastale 0 – riporta valori di LOCAZIONE mensile per Abitazioni civili in stato conservativo *Normale* per compresi tra 4,4 e 6,6 Euro/mq di superficie lorda. Altre banche forniscono valori di locazione da 400 a 600 Euro/mese per tipologia Monolocali. In considerazione delle caratteristiche del contesto esterno in cui è inserito, della posizione di piano dell'abitazione (2° - 3° senza ascensore), delle sue finiture interne e dello stato di conservazione rilevato, si ritiene di adottare un valore pari a Euro 5,5 Euro/mq /mese. Si determinano le seguenti superfici commerciali ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato:

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Contratto di Locazione ad uso abitativo					
Individuazione e descrizione	Superficie Lorda Mq	% di Ragguaglio	SLV Mq	valore locativo €/mq per dest.	canone di locazione
Fg 78 Mapp. 196 Sub 18 (A/2)					
Locali abitabili al p2°	57,50	100%	57,50		
Locali non abitabili al p3°(superficie calcolata con H>150 cm	37,50	50%	18,75		
Balcone lato Nord – Ovest	15,20	20%	3,04		
Balcone lato Nord – Est	6,90	15%	1,04		
Fg 78 Mapp. 196 Sub 11 (C/6)					

Garage al PS1	16,20	50%	8,10		
		Totale	88,43	5,5	486,37
VALORE CANONE MENSILE DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	490,00
VALORE CANONE ANNUO DI MERCATO ARROTONDATO				Euro	5.880,00
Canone mensile 490,00 x 12					

Risultando il canone di locazione annuo di mercato pari a Euro 5.880,00 di poco inferiore al canone contrattuale di Euro 5.400,00, con uno scostamento di circa 8,16% in meno rispetto al valore di mercato, esso si ritiene pertanto congruo in quanto allineato al valore di mercato.

Calcolo esplicitato: $(5.880 - 5.400) / 5.880 = 8,16\%$

H – REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI CONIUGIO

(Quesito n. 14)

Dalle verifiche eseguite presso i Pubblici Registri dell'Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cervia, alla data del 03.11.2025 risulta quanto segue:

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di al N. 43 P. 1 anno 2004 risulta che il giorno 11 del mese di dicembre dell'anno 2004 hanno contratto matrimonio in

..... nato e nata, scegliendo il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data 12.07.2011 n.2012, e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e con sentenza del Tribunale di RAVENNA n. 592 / 2015 in data 09.05.2015 e' stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Nell'atto di acquisto degli immobili in oggetto in data 22.06.2007 e dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

I – PROVENIENZA

(Quesito n.8)

La scrivente ha verificato l'esatta provenienza dei beni mediante il reperimento dei titoli di acquisto derivativi degli immobili in oggetto che risultano come segue e che vengono tutti allegati.

- La quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta a mediante cessione da parte di con Atto di adempimento di obblighi assunti in

sede di separazione, attuata tramite scrittura privata autenticata a firma Dott. Notaio Riccardo Montanari in Cervia in data 24.07.2012 Repertorio n. 7261/4090, trascritta Ravenna in data 26.07.2012 al Reg. Gen. n. 11864 e Reg. Part. N. 8154;

- tale quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a e la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$, in capo a, dei beni in oggetto erano state acquistate dalla Società, con sede in rappresentata dal Sig. quale procuratore speciale, con atto a rogito Dott. Andrea Forlini Notaio in Cervia, in data 22.06.2007 Repertorio n. 7849/4708 e trascritto Ravenna in data 26.06.2007 al Reg. Gen. n.15828 e reg. Part. N. 9504;

- la titolarità dei beni in oggetto a è pervenuta per edificazione del complesso immobiliare di cui essi sono parte, su terreno privo di fabbricati acquistato dai coniugi e, in regime di comunione legale dei beni, con atto a rogito Dott. Andrea Forlini Notaio in Cervia in data 27.02.2004 Repertorio n. 4176/2192 e registrato in data 04.03.2004 Ravenna al N. 1043 Mod. T1.

J – PARTI COMUNI, SERVITU', VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(Quesiti nn.8, 12)

Parti in comune, servitù e vincoli

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- **Compravendita a rogito Dott. Andrea Forlini Notaio in Cervia in data 27.02.2004** Repertorio n. 4176/2192 che riporta:

“PATTI SPECIALI”

Con tutte le servitù ed i patti anche speciali, se e come esistenti, di cui all'atto notaio Pier Ugo Toschi di Cervia del 13 novembre rep. n. 9395 ...omissis ...

MODALITA'

La vendita, convenuta a corpo e non a misura o stima, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni che sono oggetto attualmente si trovano, così come dalla parte venditrice posseduti e goduti e dalla parte acquirente visitati e graditi.

Comprende diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, dipendenze, sovrastanze, servitù attive e passive se e come esistenti, nulla escluso."

- Compravendita a rogito Dott. Andrea Forlini Notaio in Cervia, in data 22.06.2007 Repertorio n. 7849/4708 che riporta:

MODALITA'

La vendita, convenuta a corpo e non a misura o stima, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni che sono oggetto attualmente si trovano, così come dalla parte venditrice posseduti e goduti e dalla parte acquirente visitati e graditi.

Comprende diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, pertinenze, dipendenze, sovrastanze, servitù attive e passive se e come esistenti, nulla escluso."

PARTI COMUNI

La presente vendita, per patto espresso, avviene con il trasferimento a favore della parte acquirente della quota di comproprietà connessa ai beni in contratto, sulle parti comuni dello stabile, tali per Legge e/o per convenzione ed in particolare su quelle graficamente individuate nell'allegato elaborato planimetrico con la precisazione che:

- il sub 1, piano T, passaggio e corte, è bene comune non censibile ai subb. dal 6 al 12 compresi e al sub 14;*
- il sub 2, piano S1, rampa carrabile e area di manovra, è bene comune non censibile ai subb. dal 6 al 12 compresi;*
- il sub 3, piano T, ingresso pedonale, è bene comune non censibile ai subb. dal 13 al 18 compresi;*
- il sub 4, piano T-1-2, passaggio e vano scala, è bene comune non censibile ai subb. dal 15 al 18 compresi;*
- il sub 5, piano 2, ballatoio, è bene comune non censibile ai subb. dal 17 e 18.*

In ordine a detti enti comuni la parte venditrice rende edotta la parte acquirente che ne prende atto e accetta rinunciando a sollevare ogni e qualsiasi eccezione e ad avanzare pretese di sorta, che singole porzioni dell'area esterna comune distinta con il sub.1, potranno essere attribuite, ad insindacabile scelta di essa parte venditrice, in uso esclusivo perpetuo e gratuito a singole unità

immobiliari del fabbricato; dette porzioni verranno dalla parte venditrice individuate, attribuite e vincolate ad un determinato uso nel regolamento di condominio che verrà predisposto dalla parte venditrice stessa, cui la parte acquirente attribuisce ampio mandato, a sua cura e spese.

PATTI SPECIALI

Con tutte le servitù ed i patti speciali, se e come esistenti, di cui all'atto a mio rogito del 27 febbraio 2004 rep. n. 4176, in premessa meglio citato.

In particolare, ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., si intendono costituite tutte le servitù di sporto, aria, luce, stillicidio, fognatura, attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono, elettricità, canne fumarie e quant'altro nascente dallo stato di fatto dei luoghi e dall'esser parte il bene in oggetto di un unico originario fabbricato.

GARANZIE

dichiara e garantisce la parte venditrice, restando esonerata dal fornire la relativa documentazione, che quanto venduto le spetta ed appartiene in piena proprietà e disponibilità, per aver costruito il fabbricato di cui è parte sull'area pervenutale in forza del già citato atto di compravendita a mio rogito del 27 febbraio 2004 rep. n. 4176 e che è libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione di quanto convenuto o richiamato nel presente atto ed in particolare della servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, a favore della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in comune di Cervia, località Sant'Andrea, via Sant'Andrea n. 1/A distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al foglio 78 n. 195 sub 9, al fine di accedere dalla e alla Via Sant'Andrea con ogni sorta di veicoli e mezzi, purchè aventi una portata inferiore a 20 (venti) quintali, ed a qualsiasi ora del giorno e della notte, ma con divieto di sosta, costituita con atto a mio rogito dell'8 maggio 2006 rep. n. 6567, registrato a Ravenna il 9 maggio 2006 al n. 3027 e trascritto a Ravenna il 10 maggio 2006 al n. 7277 di formalità, gravante la porzione di corte distinta con il sub. 1 e più precisamente quella porzione colorata in rosso nell'elaborato planimetrico al mio atto allegato sotto la lettera "A"; servitù la cui esistenza, contenuto e modalità di esercizio la parte acquirente dichiara di ben conoscere. "

- **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma Dott. Andrea Forlini Notaio in Cervia, in data 08.05.2006 Repertorio n. 6567/3698**, trascritto a Ravenna a Reg. Gen. n. 12267 e Reg. Part. 7277 (nota allegata) a carico del Sub 1 Mappale 196 Foglio 78 (corte comune del complesso in oggetto) e a favore delle unità immobiliari distinte Sub 9 Mappale 195 Foglio 78 (abitazione) che riporta:

“L'area gravata dalla servitù di passaggio parte dalla via Sant'Andrea, corre lungo tutto il confine con la particella n. 195 del catasto terreni del Comune di Cervia, sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte il fondo dominante, ha una larghezza costante di ml. 3 (tre) circa e risulta graficamente individuata in colore rosso nell'elaborato planimetrico allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "a". La servitù si intende altresì costituita ai seguenti patti e condizioni:

- le spese per la gestione e la manutenzione del passaggio sul quale verrà esercitata la servitù e del cancello che consente l'accesso dalla e alla via sant'Andrea, sono a carico della proprietaria del fondo dominante in ragione di 1/7 (un settimo) ed a carico della proprietaria del fondo servente in ragione dei restanti 6/7 (sei settimi);

- le spese per il consumo effettivo dell'energia elettrica per l'illuminazione del passaggio e per il funzionamento del cancello di accesso sono a carico della proprietaria del fondo dominante in ragione di 1/13 (un tredicesimo) ed a carico della proprietaria del fondo servente in ragione dei restanti 12/13 (dodici tredicesimi);

- l'accesso dalla via Sant'Andrea sarà protetto da un cancello che dovrà essere richiuso dopo il suo utilizzo.”

Spese condominiali pregresse gravanti sui beni

Il condominio attua l'autogestione per la manutenzione e la ripartizione delle spese relative alle parti e impianti comuni.

K – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Quesito n. 8)

Aggiornamento 03.11.2025

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in posizione: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi di L.302/1998 rilasciata dal Dr. Niccolò

Tiecco Notaio in Perugia aggiornata al 02.09.2025 *(in corsivo sono evidenziate le formalità successive risultanti dopo la data della certificazione)*

ELENCO PREGIUDIZIEVOLE

Iscrizioni

- **Art. 3491/26.06.2007** ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di

a carico di e

gravante i beni in oggetto per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà.

Trascrizioni

- **Art.12799/02.09.2025** verbale di pignoramento immobili (atto dell'Ufficiale Giudiziario del Trib. Ravenna del 21.07.2025 Rep. 2281)

a favore di

a carico di e

gravante i beni in oggetto e per errore anche un'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 95 mappale 247 sub 4 Cat. D/7, via Sant'Andrea civ. 1/B, che non risulta esistente e mai pertanto neanche intestata al sig.

L – CONFORMITA' CATASTALE

(Quesito n. 6)

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo e dalla comparazione tra lo stato attuale dell'abitazione e del garage e le rispettive planimetrie catastali, è emerso quanto segue:

Abitazione: al piano secondo non è presente il tramezzo divisorio che separava la zona soggiorno/pranzo dalla zona cottura; inoltre, in prossimità della porta d'ingresso è stata realizzata una mezza luna a protezione della stessa.

Al piano terzo (sottotetto) sono presenti alcune tramezzature che suddividono il locale di servizio principale in due parti. Il locale indicato come ripostiglio è di fatto un bagno. In generale, le altezze massime e minime della copertura inclinata risultano superiori di circa 40 cm rispetto a quanto riportato in planimetria.

Dal calcolo dei vani, per approssimazione, si riconduce comunque ai quattro indicati, sebbene la planimetria catastale dovrebbe riportare per il piano secondo la destinazione "monolocale", come autorizzata dalla sanatoria edilizia del 2018.

Garage: risulta sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale rilevato e la planimetria catastale, salvo la mancata rappresentazione dello spigolo di un pilastro posto tra la parete laterale e quella di fondo; tale differenza, tuttavia, non incide sulla consistenza catastale dell'immobile.

M – INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(Quesiti nn.3, 4, 5)

Titoli edilizi del fabbricato

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Cervia, risulta che il complesso edilizio è stato edificato in forza del Permesso di costruire n. 275 rilasciato dal Comune di Cervia in data 08 aprile 2004. Elenco dei titoli abilitativi visionati riguardanti il fabbricato:

- **Permesso di Costruire n. 275 rilasciato in data 08.04.2004 Prot. 44703** del 08.11.2002 per *"Nuova costruzione di edificio residenziale"* e volturato in data 25.05.2004 con Prot. n. 24059
- **DIA n. 1174 Prot. 53900 in data 10.11.2005** - Istr. 1169/F per *"Variante in c.o. al Permesso di Costruire n. 275 del 2004"*
- **DIA n. 419/2006 Prot. 15223 in data 23.03.2006** - Istr. 345/F per *"Variante in c.o. al Permesso di Costruire n. 275 del 2004"*
- **Permesso di Costruire n. 220 rilasciato in data 23.03.2012 Prot. 36412** del 19.07.2010 per *"sanatoria con opere di adeguamento"*

Non risulta Certificazione di Agibilità rilasciata.

Titoli edilizi riguardanti esclusivamente l'unità abitativa in oggetto:

- PRATICA SANZ-10-2018 Prot. 37030 del 26/06/2018 per *"Irrogazione sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/2004 per esecuzione abusiva delle opere realizzate presso il fabbricato sito in VIA SANT'ANDREA N. 1/B, CERVIA (RA) "*.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Confronto con gli elaborati grafici delle pratiche reperite

In generale risulta esservi sostanziale corrispondenza per quanto riguarda lo stato attuale dell'appartamento a confronto con gli elaborati grafici della pratica SANZ-10-2018 Prot. 37030 del 26/06/2018 con eccezione del bagno al piano 3° nel locale deposito occasionale. Per quanto attiene al garage risulta esserci sostanziale corrispondenza agli elaborati grafici del PdC n. 220 a Sanatoria.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Nei locali al piano terzo (sottotetto) andranno rimossi i sanitari del deposito adibito a servizio igienico in quanto detto locale non rispetta i requisiti dell'altezza minima previsti di legge. Tale locale dovrà essere dunque ripristinato a semplice deposito occasionale come previsto nella pratica del 2018..

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Si quantificano i costi necessari per la rimozione dei sanitari in un importo a forfait di Euro 300,00 e per l'aggiornamento catastale dell'immobile abitativo con nuova classificazione "monolocale" si stima un importo di competenze professionali e diritti catastali pari a Euro 500,00. Il costo totale è quantificato in Euro 800,00.

Identificazione edilizia e urbanistica

Le aree di pertinenza e il fabbricato in oggetto sono inseriti nel seguente articolo dello strumento urbanistico del Comune di Cervia:

PUG – Ambiti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa:

Tessuti residenziali a media densità nei nuclei rurali.

N – CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA PIU' PROBABILE
DEL VALORE DI MERCATO

(Quesito n.9)

Il procedimento di stima fa riferimento ad informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona, oltre alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2025. Quest'ultima per il Comune di Cervia (RA) nella fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI – Codice di zona R1 – Microzona catastale 0 – per Abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori per sup. lorda compresi tra 1.200 e 1.800 Euro/mq. Altre banche dati, per immobili di analoga tipologia, forniscono medi di 1.300 Euro/mq. Le consistenze sono desunte dagli elaborati catastali.

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, viene determinato come segue:

RGE 86/2025					
LOTTO UNICO					
Cervia – località villa Inferno , via Sant'Andrea n. 1/B					
Piena proprietà (quota 1/1) di abitazione di tipo monolocale al piano 2°, con locali deposito nel piano 3°sottotetto oltre garage in rimessa al piano primo sottostrada, in fabbricato condominiale realizzato nel 2004-2007. Stato conservativo generale buono. Contratto di locazione in atto.					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commerciale Euro</i>
Fg 78 Mapp. 196 Sub 18 (A/2)					
Locali abitabili al p2°	57,50	100%	57,50		
Locali non abitabili al p3°(superficie calcolata con H>150 cm	37,50	50%	18,75		
Balcone lato Nord – Ovest	15,20	20%	3,04		
Balcone lato Nord – Est	6,90	15%	1,04		
Fg 78 Mapp. 196 Sub 11 (C/6)					
Garage al PS1	16,20	50%	8,10		
		Totale	88,43	1.400,00	
			Totale	Euro	123.802,00
A detrarre importo arrotondato per il ripristino della regolarità edilizia e urbanistica, stimato a forfait				Euro	- 800,00
Restano				Euro	123.002,00

A detrarre importo arrotondato per indisponibilità del bene per contratto di locazione in atto con scadenza naturale al 30/09/2026, considerato a forfait nella misura del 3,5%		Euro	- 4.305,07
Restano		Euro	118.696,93
A detrarre importo a forfait calcolato per lo stato conservativo oltre il normale deperimento d'uso		Euro	- 0,00
Restano		Euro	118.696,93
LOTTO UNICO - VALORE COMMERCIALE ARROT. PER LA QUOTA 1/1		Euro	119.000,00
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL	15%	Euro	- 17.850,00
VALORE RIDOTTO PER LA QUOTA 1/1		Euro	101.150,00
LOTTO UNICO - VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO INTERA PROPRIETÀ 1/1		Euro	101.000,00

Confidando di aver svolto correttamente l'incarico affidatogli la sottoscritta è a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Contemporaneamente al deposito, si provvede a trasmettere alle parti convenute la presente relazione peritale di stima.

Faenza 08.11.2025

L'Esperto stimatore

Geom. Tamara Palma

FIRMATO DIGITALMENTE

ALLEGATI

1. Documentazione catastale LOTTO UNICO
2. Documentazione fotografica LOTTO UNICO
3. Atti di provenienza LOTTO UNICO
4. Certificazione notarile
5. Visure ipotecarie di aggiornamento
6. Titoli abilitativi
7. Contratto di locazione
8. Tabella dei valori di riferimento O.M.I. Agenzia delle Entrate
9. Schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare riportante descrizione sintetica, ubicazione, stato occupazione e prezzo di stima
10. Allegato A Foglio riassuntivo in formato word di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita