

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA	
	* * *	N. 26/2025 R.G.E.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 01.10.2025</u>
	Promosso da:	<u>Ore 10:20</u>
	OMISSIS	
	Contro	
	OMISSIS	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del	
	09/04/2025 la scrivente Geometra Cinzia Scaranna Consulente Tecnico	
	d'Ufficio.	
	Con PEC del 09/04/2025, veniva comunicata alla sottoscritta la nomina di	
	C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella	
	procedura esecutiva di cui all'epigrafe, con l'invito di accettazione e	
	prestazione del giuramento di rito in cancelleria, mediante sottoscrizione del	
	verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente	
	decreto, comparendo a tal fine personalmente presso la Cancelleria delle	
	Esecuzioni Immobiliari, ovvero depositando telematicamente la relativa	
	dichiarazione scritta di giuramento in data 11/04/2025.	
	QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE	
	“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta	
	necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza	
	della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di	
	procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o	
	inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :	



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della

Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione

notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno

venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in

relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici

registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino

ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata

richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta

dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od

originario che sia stato trascritto in data anteriore di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia

depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno

del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve



riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione

delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto

derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14)

l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,



identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;



in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge

28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per

il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che

fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia

al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve

precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione

in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per



ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare



riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al
 pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di
 affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la
 data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per
 l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa
 eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di
 mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la
 differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o
 oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a
 carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti
 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo
 carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano
 gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali
 pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà
 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo
 delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza
 di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non
 sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi
 due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti
 giudiziari relativi al bene pignorato;
 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa
 per pubblica utilità;
 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua
 documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti



formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

La sottoscritta ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, agli uffici tecnici del Comune di Ravenna), al fine di reperire tutta la



documentazione e notizie necessarie per avere massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti direttamente, procedeva ai necessari sopralluoghi durante i quali eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- o 1.0) DATI PIGNORAMENTO
- o 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
- o 4.0) CONFINI
- o 5.0) PROPRIETA'
- o 6.0 SOPRALLUOGO
- o 7.0) DESCRIZIONE DEI BENI
- o 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE
- o 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- o 11.0) PROVENIENZA
- o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- o 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o 15.0) INFORMAZIONI GENERALI



o 16.0) STIMA DEGLI IMMOBILI SUDDIVISI IN DUE LOTTI

o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER I DUE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria dei beni.

La sottoscritta ritiene, vista la natura, la consistenza e l'ubicazione, che sia necessaria e razionale la vendita in N.2 lotti.

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 18/03/2025 al n. 5139 del Registro Generale ed al n. 3640 del Registro Particolare, a favore di OMISSIS

Sede OMISSIS Codice fiscale OMISSIS

2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE



C. Fabbricati del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS (RA)

Codice fiscale OMISSIS, diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Comune di Ravenna,

Sez. RA Foglio 113 Particella 163, sub.76,

Categoria F/5, Consistenza 170 m2, Indirizzo: VIALE FRANCESCO

PETRARCA, Piano 6, privo di rendita catastale e di planimetria

C. Terreni del Comune di RAVENNA (codice H199)

Sez. RA Foglio 113 Particella 163 di qualità ENTE URBANO di mq 2258

C. Fabbricati del Comune di RAVENNA (codice H199) intestato a:

OMISSIS, nato il OMISSIS a Ravenna (RA)

Codice fiscale OMISSIS, diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Comune di Ravenna,

Sez. RA Foglio 113 Particella 164, sub.93, Rendita: Euro 12,14

Zona censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m2

Indirizzo: VIALE FRANCESCO PETRARCA n. 248 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 7 m2;

Sez. RA Foglio 113 Particella 164, sub.94 Rendita: Euro 16,99

Zona censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 m2

Indirizzo: VIALE FRANCESCO PETRARCA n. 248 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 11 m2

C. Terreni del Comune di RAVENNA (codice H199)

Sez. RA Foglio 113 Particella 164 di qualità ENTE URBANO di mq 1948



3.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobile sito in viale Francesco Petrarca Lido Adriano Ravenna Sez. RA

foglio 113 part. 163 sub.76: Proprietà di n.1 unità immobiliare, lastrico

solare, il tutto sito in viale F. Petrarca, snc Lido Adriano (Ra), con accesso

dalla stessa via pubblica. L'immobile si sviluppa nell'attico dell'immobile

condominiale denominato "Calliope", al piano sesto . Si tratta di un lastrico

solare unica unità immobiliare completamente autonoma, fisicamente,

pertanto è possibile alienarla separatamente.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente relazione, al

lordo delle murature, computato come da DGR 138/1998, risulta:

- **LASTRICO SOLARE** (mq. 25×0.15) + (166.39×0.05) = 12.07 mq

Computato in analogia come pertinenza di unità immobiliare non

comunicante (superficie lorda reale rilevata mq 191.39)

Immobili siti in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano Ravenna Sez.

RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94 : Proprietà di n.2 unità immobiliari,

cantine, il tutto sito in viale F. Petrarca, 248 Lido Adriano (Ra), con accesso

dalla stessa via pubblica. Le cantine sono ubicate al 1PS dell'immobile

condominiale denominato "Calipso". Si tratta di unità immobiliari

completamente autonome, fisicamente, fiscalmente pertanto è possibile

alienarle separatamente.

La superficie commerciale delle cantine oggetto della presente relazione, al

lordo delle murature, computato come da DGR 138/1998, risulta la seguente:

- **CANTINA** sub. 93 ($3.00 \times 2.20 \times 0.25$) = 1,65 mq

- **CANTINA** sub. 94 ($5.25 \times 2.05 \times 0.25$) = 2,69 mq

Superficie reale



4.0) CONFINI

Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano Ravenna Sez.

RA foglio 113 part. 163 sub.76

L'immobile confina a nord con il condominio denominato "Calipso",

(particella 164), ad est con ragioni condominiali (terrazzo comune del

condominio "Calliope"), a sud con il condominio denominato "Perseo"

(particella 162), ad ovest con la pubblica via F. Petrarca, salvo altri.

Immobile sito in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano Ravenna Sez.

RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94

I confini nord ed est della cantina sub 93 non sono identificabili in quanto

nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio non è

stato aggiornato l'elaborato planimetrico (mancano i piani con indicazione di

tutti i subalterni), pertanto non sono reperibili i nominativi delle proprietà

confinanti. A sud la cantina confina con corte condominiale, a ovest con

ragioni OMISSIS e disimpegno comune, salvo altri.

I confini nord della cantina sub 94 non sono identificabili in quanto nella

banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio non è stato

aggiornato l'elaborato planimetrico (mancano i piani con indicazione di tutti

i subalterni), pertanto non sono reperibili i nominativi delle proprietà

confinanti. Ad est la cantina confina con ragioni OMISSIS, a sud ed ovest

con corte condominiale, salvo altri.

5.0) PROPRIETA'

Immobile sito in viale Francesco Petrarca Sez. RA foglio 113 part. 163



sub.76 e immobili Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94, intestati a:

OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS

Codice fiscale OMISSIS, diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Comune di Ravenna,

C. Fabbricati

Sez. RA Foglio 113 Particella 163, sub.76,

Categoria F/5, Consistenza 170 m2, Indirizzo: VIALE FRANCESCO

PETRARCA, Piano 6, privo di rendita catastale

C. Terreni del Comune di RAVENNA (codice H199)

Sez. RA Foglio 113 Particella 163 di qualità ENTE URBANO di mq 2258

C. Fabbricati

Sez. RA Foglio 113 Particella 164, sub.93, Rendita: Euro 12,14

Zona censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m2

Indirizzo: VIALE FRANCESCO PETRARCA n. 248 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 7 m2;

Sez. RA Foglio 113 Particella 164, sub.94 Rendita: Euro 16,99

Zona censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 m2

Indirizzo: VIALE FRANCESCO PETRARCA n. 248 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 11 m2

C. Terreni del Comune di RAVENNA (codice H199)

Sez. RA Foglio 113 Particella 164 di qualità ENTE URBANO di mq 1948

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del



sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 19/05/2025 alle ore 15:00. Successivamente, in detta data si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il custode dr. M. D. Gismondi, avv. E. Passarelli per il Condominio "Calipso", la sottoscritta geom. Cinzia Scaranna, ed il fabbro che ha provveduto ad aprire le cantine per eseguire l'ispezione e rilievo. A seguire è stato rilevato il lastrico solare presso il condomino "Calliope". Il tutto si è svolto regolarmente in entrambi i complessi condominiali.

7.0) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della proprietà di tre unità immobiliari adibite a pertinenze. Essendo le unità immobiliari distinte autonome fisicamente e fiscalmente oltre ad essere ubicate in posti diversi si procede a creare due lotti distinti.

8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale di ciascun lotto, oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

- **LOTTO 1** – Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano
Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 163 sub.76:

- **LASTRICO SOLARE** sub 76 (mq. 25×0.15) + (166.39×0.05) = 12.07 mq

- **LOTTO 2** - Immobile sito in viale Francesco Petrarca, 248 Lido Adriano
Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94:

- **CANTINA** sub. 93 ($3.00 \times 2.20 \times 0.25$) = 1,65 mq

- **CANTINA** sub. 94 ($5.25 \times 2.05 \times 0.25$) = 2,69 mq



9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Ravenna in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche, qui di seguito riportate, riguardanti il LOTTO 1 - LOTTO 2:

- LOTTO 1 – Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 163 sub.76:

Licenza di Costruzione n.1580, del 01/08/1969; Licenza di Costruzione n.1315, del 19/01/1970 permesso n.485 del 20/07/1970; Licenza di Costruzione n.2146, del 19/09/1972, (citato nel certificato di agibilità ma non presente nel faldone dei titoli edilizi); agibilità n 33473 rilasciata in data 07/02/1973; Condonò edilizio pg 69234 del 31/12/1986 rilasciato in data 24/02/1992.

- LOTTO 2 - Immobile sito in viale Francesco Petrarca, 248 Lido Adriano Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94:

Licenza di Costruzione pg 15118, del 21/04/1969 permesso n.1576 del 01/08/1969; Licenza di Costruzione pg 35567, del 16/11/1971 permesso n.2143 del 19/09/1972; Licenza di Costruzione variante permesso n.1213 del 25/06/1973; Agibilità n.26205 del 05/11/1973; Condonò edilizio pg 69234 del 31/12/1986 rilasciato in data 24/02/1992; Concessione Edilizia pg. 4407/93 del 17/12/1993, permesso n. 402 del 21/03/1994; Concessione Edilizia pg. 19602/95 permesso n. 1286 del 03/07/1995;

Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

LOTTO 1: Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano



Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 163 sub.76

Nulla da segnalare se non piccole variazioni che sono comunque riconducibili all'art.19 bis co.1, 1 bis LR 23/2004 che non costituiscono abusi edilizi e non richiedono sanatorie.

LOTTO 2: Immobile sito in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano
Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94:

Si riscontra la demolizione del muro interno che separa le due unità immobiliari sub 93 e 94. Tale difformità può essere sanata previa presentazione di Cila in sanatoria art.16 bis LR 23/2004, la cui sanzione e costi tecnici (titolo edilizio in sanatoria, aggiornamento catastale, diritti di segreteria, oblazione) ammontano indicativamente a € 3500,00 (euro tremilacinquecento/00). In alternativa per ridurre i costi è consigliabile il ripristino dello stato dei luoghi, ossia la ricostruzione del tramezzo di natura non portante a separazione delle due cantine, il cui costo si stima a corpo in circa € 700,00 (euro settecento/00).

10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- LOTTO 1 -

Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano Ravenna Sez.
RA foglio 113 part. 163 sub.76

Catasto Fabbricati

è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura prelevata n. T26292/2025 del 16/08/2025) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. Si precisa che il lastrico solare risulta privo di



planimetria catastale e che nell'elaborato planimetrico si riscontra un diverso perimetro, mentre risulta conforme con lo stato rilevato e con il titolo edilizio (Condono edilizio pg 69234 del 31/12/1986 rilasciato in data 24/02/1992). Il costo per la regolarizzazione dell'elaborato planimetrico si stima in € 470,00 (euro quattrocentosettanta/00, che include l'onere di spesa tecnica e i diritti catastali).

Catasto Terreni

Nulla da segnalare.

-LOTTO 2: Immobile sito in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano
Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94:

Catasto Fabbricati, è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura prelevata n. T26245/2025 per il sub 93 e T26274/2025 per il sub 94 eseguita in data 16/08/2025) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento . Si segnala la demolizione abusiva del muro interno a separazione delle unità immobiliari sub. 93 e 94, pertanto allo stato attuale non è conforme alla planimetria del catasto fabbricati.

Catasto Terreni

Nulla da segnalare.

11.0) PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- LOTTO 1 – Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano
Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 163 sub.76

Decreto di trasferimento immobili - Atto giudiziario – repertorio n.



334/2015 del 03/06/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna c.f .

920 013 70391, registro generale n. 10904, registro particolare n. 7509,

presentazione n. 18 del 20/07/2015 a favore di OMISSIS, per il diritto di

proprietà quota 1/1

- **LOTTO 2** - Immobile sito in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano

Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94:

Unità immobiliare sez. ra foglio 113 particella 164 sub 93

Decreto di trasferimento immobili - Atto giudiziario – repertorio n. 57/2015

del 02/02/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna c.f .

920 013 70391, registro generale n.2805, registro particolare n.1969,

presentazione n. 7 del 27/02/2015 a favore di OMISSIS, per il diritto di

proprietà quota 1/1

Unità immobiliare sez. ra foglio 113 particella 164 sub 94

Decreto di trasferimento immobili - Atto giudiziario – repertorio n.

335/2015 del 03/06/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna c.f .

920 013 70391, registro generale n.10905, registro particolare n.7510,

presentazione n. 19 del 20/07/2015 a favore di OMISSIS, per il diritto di

proprietà quota 1/1

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni

pregiudizievoli:

- **LOTTO 1** - Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano

Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 163 sub.76:

• Nota di iscrizione Reg. generale n.9570, Reg. particolare n.1780,



presentazione n.10 del 08/06/2017, atto giudiziario emesso dal Tribunale di

Ravenna rep. 737/2017 del 23/05/2017, Ipoteca Giudiziale - Decreto

Ingiuntivo contro OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale

OMISSIS, a favore di CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E

IMOLESE SOC.COOP , Codice fiscale 01445030396, con sede a Faenza

VIA DE GASPERI 35 RA, su detto bene di proprietà, capitale, spese,

interessi per la somma di € 45.000;

- Nota di trascrizione Reg. generale n.5139, Reg. particolare n.3640,

presentazione n.1 del 18/03/2025, atto giudiziario emesso dal Tribunale di

Ravenna rep. 26/2025 del 13/02/2025, Verbale di Pignoramento Immobili

contro OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, a

favore di CONDOMINIO CALLIOPE Codice fiscale 92096900391, con

sede a Ravenna

- LOTTO 2 - Immobile sito in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano

Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94

- Nota di iscrizione Reg. generale n.9570, Reg. particolare n.1780,

presentazione n.10 del 08/06/2017, atto giudiziario emesso dal Tribunale di

Ravenna rep. 737/2017 del 23/05/2017, Ipoteca Giudiziale - Decreto

Ingiuntivo contro OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale

OMISSIS, a favore di CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E

IMOLESE SOC.COOP , Codice fiscale 01445030396, con sede a Faenza

VIA DE GASPERI 35 RA, su detto bene di proprietà, capitale, spese,

interessi per la somma di € 45.000;

- Nota di trascrizione Reg. generale n.5139, Reg. particolare n.3640,

presentazione n.1 del 18/03/2025, atto giudiziario emesso dal Tribunale di



Ravenna rep. 26/2025 del 13/02/2025, Verbale di Pignoramento Immobili

contro OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, a

favore di CONDOMINIO CALLIOPE Codice fiscale 92096900391, con

sede a Ravenna

13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

- **LOTTO 1** - Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano

Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 163 sub.76:

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione,

come da atto del 15712/1999 rep. 52616/11783 trascritto il 30/12/1999 art

13048, a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice RA . Tale

immobile è stato censito successivamente al succitato atto di provenienza, in

Catasto Fabbricati con nota n. 552.1/2002 in atti dal 21/03/2002 prot. 49197.

La vendita ha compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni,

pertinenze, servitù attive e passive così come derivanti dal titolo di

provenienza. L'uso delle cose e parti comuni dell'intero complesso

condominiale è disciplinato dalle leggi vigenti in materia e dal regolamento

di condominio.

- **LOTTO 2** - Immobile sito in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano

Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi

dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione,

come da atto del 15712/1999 rep. 52616/11783 trascritto il 30/12/1999 art

13048, a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice RA . La vendita



ha compreso ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive così come derivanti dal titolo di provenienza. L'uso delle cose e parti comuni dell'intero complesso condominiale è disciplinato dalle leggi vigenti in materia e dal regolamento di condominio.

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dalla sottoscritta, la situazione occupazionale risultava la seguente:

- **LOTTO 1** - Immobile sito in viale Francesco Petrarca snc Lido Adriano
Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 163 sub.76:

l'immobile risulta non occupato

- **LOTTO 2** - Immobile sito in viale Francesco Petrarca 248 Lido Adriano
Ravenna Sez. RA foglio 113 part. 164 sub.93 e 94 :

l'immobile risulta non occupato.

15.0) INFORMAZIONI GENERALI

Dopo aver espletato le formalità di rito e svolto il rilievo planimetrico e fotografico, si è redatto apposito verbale. L'esecutato alla situazione attuale risulta essere proprietario degli immobili oggetto d'esecuzione, tuttavia risulta irreperibile dal 18/09/2019, come certificato dall'Ufficio Anagrafe di Ravenna, l'ultima residenza risulta essere in Viale C. Menotti, 97 piano terzo interno 9.

Le unità immobiliari non sono dotate di certificazione APE (Attestato di Prestazione Energetica).



Si segnala intervento della SORIT Società Servizi e Riscossioni Italia

S.p.A

Codice Fiscale 02241250394 con sede a Ravenna in Via Boccaccio n. 16 ,
per una somma di € 3145,29, oltre agli interessi maturati e maturandi ed alle
spese e le competenze legali occorrenti per intervenire nella presente
procedura.

Si segnala intervento della Ravenna Entrate S.p.A. (cf: 02180280394) con

sede in Ravenna (RA), Via Magazzini Anteriori nr. 5, per una somma di
credito complessivo di € 25.274,81 (di cui € 772,66 in privilegio ex artt.
2752 c.3 c.c. ed € 24.502,15 in chirografo.

16.0) STIMA DEL LOTTO N.1

Descrizione generale :

Lastrico solare ubicato in viale F. Petrarca snc, Lido Adriano Ravenna,
posto al 6P, di mq 170,00, facente parte del complesso condominiale
denominato “Calliope”, accessibile da corte comune e ingresso comune, con
scala e vano ascensore di uso comune. La pavimentazione del lastrico risulta
con guaina, delimitato con muretto di altezza di ml 0.98. Avendo preso
visione degli strumenti urbanisti attuali e quelli di previsione che entreranno
in vigore in data 20/10/2025, non è possibile ipotizzare un’eventuale
costruzione, come ad esempio un appartamento o un monolocale, ma
soltanto la trasformazione del lastrico solare in terrazzo con al limite
installazione di manufatti tali da configurarsi come attività di edilizia libera
(esempio: pergolato, gazebo e simili).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,



della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle
risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali
(come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel
settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore
commerciale del bene in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello
stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione),
della necessità di una regolarizzazione catastale in quanto il perimetro del
lastrico solare non corrisponde con quanto depositato al Catasto Fabbricati di
Ravenna e che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva. Detto lastrico
è posto a Lido Adriano di Ravenna , viale Francesco Petrarca snc, il tutto
classificato nell'attuale strumento urbanistico, del Comune di Ravenna RUE
SU3 – Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento,
prevalentemente residenziale art. VIII.6.5 e art. VIII6.5 , mentre
nell'imminente nuovo strumento urbanistico PUG art 3.6.1 Tessuti Turistici
- Sup. commerciale lastrico solare (mq. 25 x 0.15)+(166.39 x 0.05) = 12.07
mq
Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile , la cui superficie
commerciale è stata computata come da DGR 138/1998 è pari a 1600,00
€/mq (euro/mq milleseicento/00), si applica un indice di correzione del
0.70% per vetustà (considerato che il rilascio agibilità è del 07/02/1973).
Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a € 1120,00 /mq (euro/mq
millecentoventi/00):
-Valore € 13.518,40 (euro tredicimilacinquecentodiciotto/40)
A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate
ai fini dell'aggiornamento catastale e diritti, quantificati con la somma



forfettaria di € 470,00 (euro quattrocentosettanta/00) per cui il valore

dell'intero bene ammonta a € 13.048,40 (euro tredicimilaquarantotto/40)

VALORE LOTTO 1 totale dell'immobile € 13.048,40

(euro tredicimilaquarantotto/40)

STIMA DEL LOTTO N.2

Descrizione generale :

N.2 Cantine site in viale F. Petrarca 248, Lido Adriano (RA) , poste al 1PS,

di complessivi mq 17,36 (lordi), facente parte del complesso condominiale

denominato "Calispo", accessibili dall'esterno attraverso corte comune e

dall'interno del condominio con ingresso e scala di uso comune .

Le cantine sono realizzate con tramezzi non portanti, pavimentazione con

massetto di cemento, dotate di n. 3 finestre totali, locali di altezza

complessiva ml 3.08, porte di accesso in metallo, con impianto elettrico non

funzionante. Le cantine si presentano in pessimo stato di conservazione e

manutenzione.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali

(come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel

settore), la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore

commerciale dei beni in argomento, stimati a misura, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), e che trattasi di beni

oggetto di procedura esecutiva.

- Sup. commerciale cantina sub. 93 (3.00 x 2.20 x 0.25) = 1,65 mq



- Sup. commerciale cantina sub. 94 (5.25 x 2.05 x 0.25) = 2,69 mq

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile , la cui superficie

commerciale è stata computata come da DGR 138/1998 è pari a 1000 €/mq

(euro/mq mille/00), si applica un indice di correzione del 0.70% per vetustà

(considerato che l'agibilità risale alla data del 05/11/1973). Pertanto il prezzo

unitario al metro quadrato è pari a € 700,00 /mq (euro/mq settecento/00) a

cui andrà decurtato il costo di ripristino del muro di separazione tra le due

unità immobiliari (sub. 93 e 94), in quanto rappresenta la regolarizzazione

più vantaggiosa, stimata in € 700,00 (euro settecento/00):

Valore dell'intero bene ammonta a € 2.338,00 (euro

duemilatrecentotrentotto/00)

VALORE LOTTO 2 totale dell'immobile € 2.338,00

(euro duemilatrecentotrentotto/00)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1

LOTTO 1: La sottoscritta, come enunciato in premessa, provvederà ad

effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore

finale".

Valore piena proprietà totale € 13.048,40

€ 13.048,40 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = €

il valore finale corrisponde a: = € 11.743,65 arrotondati a € 11.740,00

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 1 = € 11.740,00

(euro undicimilasettecentoquaranta/00)



LOTTO 2: La sottoscritta, come enunciato in premessa, provvederà ad effettuare una riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore piena proprietà totale € 2.338,00

€ 2.338,00 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento) = € 2104,20

Arrotondati a € 2100,00, il valore finale corrisponde a: = € 2100,00

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO 2 = € 2100,00

(euro duemilacento/00)

Con Osservanza

Ravenna 25/08/2025

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Cinzia Scaranna

Allegati LOTTO 1-2

1) Atto di provenienza;

2) Ispezione ipotecaria;

3) Copia Certificato di stato di famiglia, residenza, matrimonio;

4) Rilievo Fotografico;

5) Estratto di mappa;

6) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;

7) Visure catastali storica

8) Visura catastale attuale;

9) Zona urbanistica;

10) Titoli edilizi

