

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. GILOTTA PAOLO



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 115/2025



- RELAZIONE ANONIMA -
DEL CTU ARCH. GIARDINI GIOVANNI

Ravenna, il 19/03/2026

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. GILOTTA PAOLO	
	* * *	
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	Procedura esecutiva R.G.E. n. 115/2025	
	Promosso da:	
	[CREDITORE PROCEDENTE]	
	(Avv. [OMISSIS])	
	CONTRO	
	[ESECUTATO 1]	
	[ESECUTATO 2]	
	[ESECUTATO 3 - minore]	
	minore rappresentata dalla madre [TUTRICE]	
	(Avv. [OMISSIS])	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data [OMISSIS],	
	nominava lo scrivente Arch. Giardini Giovanni, con studio in Ravenna,	
	Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione PEC gli conferiva	
	l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	
	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;	
	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	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 115/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

	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;	
	7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio,	
	se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria	
	degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli	
	eventuali comproprietari indivisi;	
	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;	
	9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.	
	569 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;	
	10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo	
	consente;	
	11) ad accertare lo stato di possesso del bene;	
	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;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto;	
	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;	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 115/2024 Relazione ANONIMA di accertamento peritale	

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.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
- REGIME FISCALE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

○ DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'

○ VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CANONI DI LOCAZIONE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI

○ SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

○ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA E CATASTALE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DELL'IMMOBILE

○ ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più
probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n. 1 lotto.

* * *

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui
all'articolo 567, secondo comma del c.p.c., si rimanda alla verifica
preliminare depositata in modalità PCT dallo scrivente CTU in data
[OMISSIS].

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

	Con verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ravenna	
	in data [OMISSIS], rep. n. [OMISSIS], trascritto a Ravenna il [OMISSIS],	
	art. [OMISSIS]:	
	A favore di:	
	[CREDITORE PROCEDENTE]	
	Contro:	
	[ESECUTATO 1], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 indiviso;	
	[ESECUTATO 2], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 indiviso;	
	[ESECUTATO 3 - minore], nella persona della madre esercente la potestà	
	[TUTRICE], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 indiviso;	
	Unità negoziale n. 1:	
	Immobile n. 1:	
	Comune: H199 - RAVENNA (RA) — Catasto: FABBRICATI	
	Sezione urbana: S — Foglio: 48 — Particella: 601 — Subalterno: 2	
	Natura: A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
	Descrizione: Unità residenziale A/3, cl. 2, 4,5 vani, Via [OMISSIS] n. 33,	
	piano T-1, Rendita € 371,85.	
	Quote pignorate: [Esecutato 1] 1/3 – [Esecutato 2] 1/3 – [Esecutato 3] 1/3	
	(totale 3/3).	
	Immobile n. 2:	
	Comune: H199 - RAVENNA (RA) — Catasto: FABBRICATI	
	Sezione urbana: S — Foglio: 48 — Particella: 601 — Subalterno: 6	
	Natura: C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	
	Descrizione: Garage pertinenziale C/6, cl. 1, mq 14, Via [OMISSIS] n. 33,	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 115/2024 Relazione ANONIMA di accertamento peritale	

piano T, Rendita € 39,77.

Quote pignorate: [Esecutato 1] 1/3 – [Esecutato 2] 1/3 – [Esecutato 3] 1/3

(totale 3/3).

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1:

Comune: H199 - RAVENNA (RA) — Catasto: FABBRICATI

Sezione urbana: S — Foglio: 48 — Particella: 599 — Subalterno: 2

Natura: D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO

Descrizione: Piscina D/6, Via [OMISSIS] snc, piano T, Rendita € 544,00. In

comproprietà pro indiviso con [SOCIETÀ COMPROPRIETARIA] per quota

1/2.

Quote pignorate: [Esecutato 1] 1/6 – [Esecutato 2] 1/6 – [Esecutato 3] 1/6

(totale 1/2 eseguiti).

Immobile n. 2:

Comune: H199 - RAVENNA (RA) — Catasto: FABBRICATI

Sezione urbana: S — Foglio: 48 — Particella: 599 — Subalterno: 1

Natura: CO - CORTE O RESEDE

Descrizione: Corte al piano terra, Bene Non Censibile Comune ai sub. 2 e 6

mapp. 601.

Quote pignorate: [Esecutato 1] 1/6 – [Esecutato 2] 1/6 – [Esecutato 3] 1/6

(totale 1/2 eseguiti).

Immobile n. 3:

Comune: H199 C - RAVENNA (RA) SAVIO — Catasto: TERRENI

Foglio: 48 — Particella: 599 — Natura: T - TERRENO

Descrizione: Ente Urbano, consistenza 3 are 63 centiare (mq 363).

Quote pignorate: [Esecutato 1] 1/6 – [Esecutato 2] 1/6 – [Esecutato 3] 1/6

(totale 1/2 esegutati).

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1:

Comune: H199 C - RAVENNA (RA) SAVIO — Catasto: TERRENI

Foglio: 48 — Particella: 601 — Natura: T - TERRENO

Descrizione: Ente Urbano, consistenza 1 are 63 centiare (mq 163). Quota

coperta dal fabbricato.

Quote pignorate: [Esecutato 1] 1/12 – [Esecutato 2] 1/12 – [Esecutato 3]

1/12 (totale 1/4 esegutati).

Immobile n. 2:

Comune: H199 C - RAVENNA (RA) SAVIO — Catasto: TERRENI

Foglio: 48 — Particella: 593 — Natura: T - TERRENO

Descrizione: Ente Urbano, consistenza 1 are 8 centiare (mq 108). Vialetto di

accesso al complesso.

Quote pignorate: [Esecutato 1] 1/12 – [Esecutato 2] 1/12 – [Esecutato 3]

1/12 (totale 1/4 esegutati).

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano intestati a:

[ESECUTATO 1], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; stato civile

libero.

[ESECUTATO 2], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; stato civile

libero.

[ESECUTATO 3], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; stato civile

libero - minorenne.

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA), Sezione Urbana S, Foglio

48:

- Particella 601, Sub. 2: categoria A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani. Via

[OMISSIS] n. 33, piano T-1. Rendita € 371,85. Quota 1/3 ciascuno

(esecutati).

- Particella 601, Sub. 6: categoria C/6, cl. 1, consistenza mq 14. Via

[OMISSIS] n. 33, piano T. Rendita € 39,77. Quota 1/3 ciascuno.

- Particella 599, Sub. 2: categoria D/6. Via [OMISSIS] snc, piano T. Rendita

€ 544,00. Quota 1/6 ciascuno esegutati (totale 1/2); comproprietà 1/2

[SOCIETÀ COMPROPRIETARIA].

- Particella 599, Sub. 1: Bene Non Censibile Comune ai sub. 2 e 6 della

mapp. 601 (Corte al piano terra). Quota 1/6 ciascuno esegutati (totale 1/2).

- Particella 593: Bene Non Censibile (vialetto di accesso) al Catasto

Fabbricati; al Catasto Terreni: Ente Urbano mq 108. Quota 1/12 ciascuno

esegutati (totale 1/4).

Il Catasto Terreni (Sezione Savio), Foglio 48, riporta:

- Particella 599: Ente Urbano, consistenza 3 are 63 centiare (mq 363);

- Particella 601: Ente Urbano, consistenza 1 are 63 centiare (mq 163);

- Particella 593: Ente Urbano, consistenza 1 are 8 centiare (mq 108).

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nel verbale di pignoramento

immobiliare (rep. n. [OMISSIS] del [OMISSIS]) e nella nota di trascrizione (Ravenna, [OMISSIS], art. [OMISSIS]).

* * *

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste nella quota di 1/3 di proprietà (per ciascuno dei tre esecutati, per una quota complessiva di 3/3) di un'unità immobiliare ad uso residenziale con pertinenze funzionalmente connesse (garage C/6, quota 1/2 della piscina D/6 con corte BCNC e relativi terreni), sita nel Comune di Ravenna, località Lido di Classe, Via [OMISSIS] n. 33, si ritiene opportuno proporre la vendita come lotto unico comprensivo di tutti i cespiti facenti capo agli esecutati.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Ravenna, nella frazione balneare di Lido di Classe, in Via [OMISSIS] n. 33. La zona è a carattere prevalentemente residenziale-turistico, dotata dei principali servizi di quartiere e con facile accesso al litorale adriatico.

Il complesso edilizio in cui è inserito il cespite fu costruito in forza di titolo di costruzione rilasciato dal Comune di Ravenna nell'anno 1973.

Il fabbricato è costruito in aderenza con muro in comune con altre entità similari (schiera di villette unifamiliari con giardino autonomo e vialetti di accesso).

Il compendio è composto dai seguenti cespiti:

1) Unità immobiliare ad uso residenziale (sub. 2 - Foglio 48, part. 601):

appartamento classificato A/3 (abitazione di tipo economico), sviluppato su

piano terra e piano primo (T-1), superficie catastale mq 85 (mq 83 escluse

aree scoperte).

2) Garage (sub. 6 - Foglio 48, part. 601): rimessa/autorimessa classificata

C/6, piano terra, superficie catastale mq 17 (mq 14 catastali), accessorio

all'unità residenziale principale.

3) Piscina con corte (sub. 2 - Foglio 48, part. 599) piano terra, in

comproprietà con [SOCIETÀ COMPROPRIETARIA] per la quota di 1/2.

Gli esecutati detengono complessivamente la quota di 1/2 (1/6 ciascuno).

4) Corte al piano terra (sub. 1 - Foglio 48, part. 599): bene comune non

censibile (BCNC) pertinente ai sub. 2 e 6 del mappale 601. Quota degli

esecutati: 1/6 ciascuno (totale 1/2).

5) Vialetto di accesso (part. 593, Sez. Savio, Foglio 48): ente urbano di mq

108, distinto anche al Catasto Fabbricati come BCNC. Quota degli esecutati:

1/12 ciascuno (totale 1/4).

* * *

CONFINI

Il fabbricato confina: con lo stradello privato comune, con ragioni

[OMISSIS], ragioni [OMISSIS], con restante proprietà della Società

venditrice, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o

Fabbricati o variazioni intervenute.

* * *

PROPRIETA'

I beni risultano intestati in quote uguali di 1/3 ciascuno ai tre esecutati

([ESECUTATO 1], [ESECUTATO 2], [ESECUTATO 3]).

Relativamente alla particella 599 sub. 2 (piscina D/6) e sub. 1 (corte BCNC), i tre esecutati sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 (1/6 ciascuno). La restante quota di 1/2 appartiene a [SOCIETÀ COMPROPRIETARIA], società estranea alla procedura esecutiva.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La certificazione notarile sostitutiva è stata redatta da [NOTAIO], in data [OMISSIS], depositata agli atti.

La certificazione copre il ventennio precedente il pignoramento, risalendo al titolo di acquisto trascritto a Ravenna il [OMISSIS]. Dalla visura storica catastale e dalla certificazione notarile risulta la seguente cronistoria di provenienza:

a) [DATA] - Primo acquisto da costruttore:

Con atto di compravendita rogato da [NOTAIO] in Forlì, la società "[SOCIETÀ COSTRUTTRICE]" vendette alla Sig.ra [PRIMO ACQUIRENTE] il fabbricato sito in Comune di Ravenna, frazione Savio, località Lido di Classe, distinto al NCEU alla Partita 29627 nel Foglio 48, particella n. 663 sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita catastale L. 882, e con la particella n. 663 sub. 6, categoria C/6, classe 1, mq 14, rendita catastale L. 79. L'area era distinta al Catasto Terreni in Sez. Savio, Foglio 48, particella 601 (mq 163), particella 599 (mq 363) e particella 593 (mq 108 - vialetto di accesso in quota di proprietà 1/4).

Con successiva variazione catastale, gli identificativi vengono modificati: Part. 663 sub 2 diviene Part. 601 sub. 2; Part. 663 sub 6 diviene Part. 601 sub. 6; viene costituita Part. 663 sub. 1 BCNC (poi Part. 599) e Part. 661

	BCNC (poi Part. 593 BCNC). Con ulteriore variazione la particella 599	
	viene frazionata in sub. 1 (corte BCNC) e sub. 2 (Cat. D/6 piscina).	
	b) [DATA] - Vendita a [ACQUIRENTI INTERMEDI]:	
	Con atto ai rogiti di [NOTAIO], [PRIMO ACQUIRENTE] vendette il bene	
	ai coniugi [ACQUIRENTI INTERMEDI], in regime di comunione dei beni,	
	in proprietà esclusiva per la quota di 1/1.	
	c) [DATA] – Vendita a [DE CUIUS]:	
	Con atto di compravendita ai rogiti di [NOTAIO], i coniugi [ACQUIRENTI	
	INTERMEDI] hanno venduto a [DE CUIUS] (regime di separazione dei	
	beni) il seguente compendio immobiliare:	
	– Foglio 48, Part. 601, Sub. 2: cat. A/3, cl. 2, 4,5 vani, Via [OMISSIS] n. 33,	
	piano T-1, Rendita € 371,85;	
	– Foglio 48, Part. 601, Sub. 6: cat. C/6, cl. 1, mq 14, Via [OMISSIS] n. 33,	
	piano T, Rendita € 39,77;	
	• quota 1/4 su Foglio 48, Part. 601 (Catasto Terreni, Ente Urbano mq 163 –	
	area coperta fabbricato);	
	• quota 1/4 su Foglio 48, Part. 593 (Catasto Terreni, Ente Urbano mq 108 –	
	violetto di accesso);	
	• quota 1/2 pro indiviso su Foglio 48, Part. 599, Sub. 2: cat. D/6, Via	
	[OMISSIS] snc, piano T, Rendita € 332,00 (piscina privata);	
	– Foglio 48, Part. 599, Sub. 1: Corte – Bene Non Censibile Comune ai sub. 2	
	e 6 del mapp. 601;	
	• quota 1/2 su Foglio 48, Part. 599 (Catasto Terreni, Ente Urbano mq 363 –	
	corte/area piscina).	
	Prezzo complessivo dichiarato: € 255.000,00.	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 115/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

d) [DATA] - Decesso di [DE CUIUS] e successione:

In data [OMISSIS] il [DE CUIUS] è deceduto. Per successione legittima, l'intero compendio è divenuto di titolarità dei tre esecutati, in ragione di 1/3 ciascuno pro indiviso relativamente alle unità immobiliari distinte con la particella 601 subb. 2 e 6, e in ragione di 1/6 ciascuno pro indiviso relativamente alle unità immobiliari distinte con la particella 599 subb. 2 e 1, e in ragione di 1/12 ciascuno relativamente al vialetto di accesso (Part. 593).

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato Notarile Sostitutivo risultano i seguenti gravami:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale per Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00), iscritta a Ravenna il [OMISSIS], a favore del [CREDITORE PROCEDENTE] contro il [DE CUIUS].

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ravenna in data [OMISSIS], rep. n. [OMISSIS], trascritto a Ravenna il [OMISSIS], art. [OMISSIS], contro i tre esecutati, a favore del [CREDITORE PROCEDENTE].

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli dalla certificazione notarile.

L'ipoteca giudiziale era originariamente iscritta sul bene di proprietà del de cuius ed è transitata agli eredi con la successione.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[ESECUTATO 1]: risulta di stato civile libero (cfr. certificato anagrafico

allegato).

[ESECUTATO 2]: risulta di stato civile libero (cfr. certificato anagrafico

allegato).

[ESECUTATO 3]: risulta di stato civile libero (minorenne). La potestà è

esercitata dalla madre [TUTRICE].

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e

catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il cespite pignorato risulta attualmente non abitato, libero da persone ed a

disposizione del Custode Giudiziario; gli esecutati non risultano residenti

nell'immobile oggetto della presente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Alla luce degli elementi a disposizione del CTU, presso gli archivi del

Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti

amministrativi riguardanti il cespite oggetto di perizia:

1. Permesso di costruzione n. 1284 del 25/06/1973, intestato a [OMISSIS] —

Costruzione fabbricato in Lido di Classe.

2. Autorizzazione n. 2269 del 25/09/1973, intestato a [OMISSIS] — Cambio

intestazione fabbricato in Lido di Classe.

3. Permesso di costruzione n. 410 del 30/03/1973, intestato a [SOCIETÀ

COSTRUTTRICE] — Costruzione complesso edilizio in Lido di Classe.

	4. Certificato del Sindaco del 09/11/1974 — Attestazione fine lavori: inizio	
	09/08/1973, dichiarazione di abitabilità 31/08/1974, superficie coperta mq	
	322,48 (netto veranda mq 45), vani abitativi mq 644,96.	
	5. [OMISSIS] — Chiusura portico Lido di Classe.	
	6. Autorizzazione edilizia n. E875/89 del 05/08/1989, intestata a	
	[PROPRIETARI DELL'EPOCA] — Costruzione piscina privata e	
	pavimentazione area cortilizia in Lido di Classe, Via [OMISSIS] 33.	
	Preceduta da Autorizzazione Provinciale di Ravenna n. 35/89 del 07/07/1989	
	(vincolo idrogeologico).	
	7. Autorizzazione edilizia in variante n. 2136 del 03/10/1990, intestato a	
	[PROPRIETARI DELL'EPOCA] — Variante in corso d'opera a	
	realizzazione di piscina privata: dimensioni variate da m 6,00×12,00 a m	
	6,00×14,00; distanze dai confini modificate; aggiunta zona doccia.	
	8. Richiesta e rilascio certificato di agibilità per la piscina, intestato a	
	[PROPRIETARI DELL'EPOCA] — Dichiarazione ultimazione lavori	
	01/10/1990; agibilità concessa in data 25/02/1991 da parte del Comune di	
	Ravenna.	
	9. Atto di compravendita [OMISSIS] — [VENDITORE] vende ai	
	[ACQUIRENTI]; registrato [OMISSIS].	
	10. Procedimento di illecito edilizio n. [OMISSIS]/2021 — Comune di	
	Ravenna, U.O. Controllo Edilizio:	
	Area interessata: Via [OMISSIS] n. 33/A, Lido di Classe (RA) — Foglio	
	S/48, Part. 599, Sub. 1 (corte BCNC).	
	Opera abusiva accertata: tettoia con struttura portante in legno e copertura ad	
	una falda (tavolato ligneo e guaina catramata), conformazione planimetrica	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 115/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

ad "L", dimensioni m (10,65+5,75)×4,95 circa (superficie mq 81,18 circa),

altezze m 3,07÷3,20, tamponamento laterale con infissi in metallo e vetro.

Configurata quale "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3 lett. e) DPR

380/2001, eseguita in assenza di Permesso di Costruire. Epoca di esecuzione

presunta: 2008–2011 (confermata da foto satellitari).

Esito: fascicolo ARCHIVIATO — demolizione eseguita volontariamente

entro i termini. Nessuna sanzione pecuniaria irrogata.

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non risulta necessario per i beni oggetto di pignoramento.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

Il cespite pignorato, identificato al NCEU del Comune di Ravenna al Foglio

48, Particella 601 (e Particella 599), è ricompreso negli strumenti urbanistici

vigenti nel Comune di Ravenna, in una zona a carattere residenziale-turistico

nella frazione di Lido di Classe.

In relazione alla dichiarazione di agibilità:

- Costruzione originaria 1973-1974: in forza delle licenze nn. 1284 e 410 del

1973;

- Piscina (Part. 599 sub. 2): agibilità concessa dal Comune di Ravenna a

seguito dell'istanza PG 45043/1990.

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sul cespite pignorato, allo stato degli atti, non risultano gravare contratti di

locazione registrati.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da un'unità residenziale con pertinenze sita nel Comune di Ravenna, Lido di Classe, in Via [OMISSIS] n. 33, inserita in un complesso di villette a schiera con area comune dotata di piscina.

Tipologia e ubicazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale sviluppata su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), collegati internamente da scala a giorno con struttura portante in acciaio verniciato grigio e pedate in legno color noce/teak. Il fabbricato fa parte di un complesso di villette a schiera (n. 5 unità, subalterni 2–5 con relativi garage 6–9), in aderenza con muro in comune con le unità adiacenti. Il complesso è accessibile da Via [OMISSIS] tramite cancello carrabile a due ante in ferro battuto verniciato grigio con pilastri in muratura intonacata bianca, con vialetto interno in autobloccante.

La zona è a carattere prevalentemente residenziale-turistico stagionale, con facile accesso al litorale adriatico (distanza stimata 1,5–2 km). Il contesto è immerso nella Pineta di Classe, area di pregio ambientale e paesaggistico. Il fabbricato confina sul lato posteriore con un fabbricato condominiale di maggiore altezza (circa 6–7 piani).

Caratteristiche estrinseche

La struttura portante è in muratura di laterizio / telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con due tonalità distinte: colore beige/crema al piano superiore e colore grigio-azzurro al piano terra, con fasce marcapiano in calcestruzzo

intonacato grigio. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi color terracotta. Gli oscuramenti sono del tipo a scuri in legno massello a doghe verticali, colore noce/teak, a due ante battenti verso l'esterno.

Caratteristiche intrinseche

L'unità residenziale si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna a giorno.

PIANO TERRA: zona ingresso/soggiorno-living con scala interna a giorno; cucina separata con mobili laccati bianchi, piano di lavoro bianco, lavello doppio in acciaio inox, rivestimento piastrelle ceramiche bianche, accesso diretto alla zona esterna tramite porta-finestra.

PIANO PRIMO: zona open/soppalco con balaustra perimetrale in ferro battuto decorativo; camera da letto matrimoniale con armadio scorrevole; camera da letto singola con armadi a muro integrati; bagno in fondo al corridoio.

Pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni

Pavimentazioni in gres porcellanato in tutti i locali. Infissi interni in legno laccato bianco. Serramenti esterni in legno color noce/teak con vetrocamera. Inferriate metalliche al piano terra e camera matrimoniale piano primo.

Impianti

Impianto termico autonomo a radiatori in alluminio bianco. Raffrescamento con unità esterne split. Impianto idrico-sanitario allacciato ad acquedotto pubblico. Impianto elettrico con quadro esterno.

Garage pertinenziale – Sub. 6 (Part. 601 – Cat. C/6)

Il garage pertinenziale è accessorio all'unità residenziale principale, con

accesso dal fronte su Via [OMISSIS]. Stato del garage: non utilizzabile per l'uso garage (vedi paragrafo "Opere difformi").

Piscina con corte – Sub. 2 (Part. 599 – Cat. D/6) e area comune

La vasca è di forma rettangolare, dimensioni stimate circa 10–12 m di lunghezza e 4–5 m di larghezza. L'area comune esterna comprende pavimentazione in calcestruzzo levigato, recinzione perimetrale in pannelli di legno, gazebo con struttura metallica e copertura in tela bianca; pergolato/tettoia con copertura in cannucciato/paglia (in stato di degrado avanzato).

STATO PISCINA: Condizioni di manutenzione SCADENTI – acqua stagnante con sviluppo algale, telo invernale non correttamente posato; la piscina appare fuori uso da almeno una stagione balneare.

Stato di manutenzione e conservazione – giudizio complessivo

Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente valutabile come MEDIOCRE. Gli interni non presentano evidenti patologie di umidità attiva o infiltrazioni visibili. Le finiture risultano in condizioni di ordinaria usura coerenti con fabbricato di costruzione 1973–1974 non ristrutturato integralmente.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita originario risultano i seguenti vincoli e servitù perpetue:

a) La destinazione delle porzioni è vincolata all'uso come villette unifamiliari con giardino autonomo; gli immobili non sono modificabili nel

loro aspetto esteriore e non sono sopraelevabili; le parti a giardino devono

mantenere in perpetuo tale destinazione;

b) Sono costituite le necessarie servitù per il passaggio di tutti gli impianti e servizi delle singole porzioni nonché per deroga ad eventuali obblighi per le distanze fra le costruzioni, per luci, vedute e quant'altro;

c) L'accesso nei vialetti privati (Part. 593) spetta esclusivamente ai proprietari delle porzioni che vi si affacciano;

d) Le eventuali recinzioni dovranno essere eseguite a cavallo dei rispettivi confini e mantenute in comune fra i confinanti;

e) Le obbligazioni e le servitù costituiscono servitù perpetue a carico ed a favore degli attuali contraenti nonché dei loro eredi ed aventi causa.

La particella 599 sub. 1 è classificata come BCNC ai sub. 2 e 6 del mappale 601, costituendo la corte condominiale comune alle due unità. La piscina (sub. 2 della part. 599) è in comproprietà con [SOCIETÀ COMPROPRIETARIA] per la quota di 1/2.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In sede di accertamenti non è stato possibile verificare l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'eventuale esistenza di spese condominiali pregresse inevase.

* * *

OPERE DIFFORMI E

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano difformità rispetto alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati del

Comune di Ravenna, in particolare:

- Errata rappresentazione di una finestra della camera da letto in aderenza

all'unità immobiliare adiacente (solo per NCEU);

- Diversa posizione del vano imbotte della porta interna di accesso alla

camera da letto dal disimpegno al piano primo (solo per NCEU);

- Non si rileva la presenza del vano imbotte della porta di collegamento tra il

locale servizio igienico e la zona a soppalco;

- Formazione di scalini di accesso al locale semi interrato individuato

catastalmente ad uso garage (impossibilità di utilizzo per rimessaggio auto,

quota del piano di calpestio più bassa di 90 cm rispetto al cortile esterno);

- Il locale destinato dal catasto a garage viene utilizzato come servizio dotato

di elementi del tipo cucina industriale (piano cottura, forno, piani di lavoro);

- Formazione di piccolo servizio igienico ricavato nello spazio in confine

con l'unità immobiliare in aderenza, realizzato con pannelli in plastica e/o

lamiere (altezza mt 2.27, dimensioni interne mt 1.43×1.06, accessibile al

piano terra dal cortile).

Adempimenti di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica

La realizzazione del locale servizio igienico con ingresso esterno risulta

essere non consentita e non sanabile ai sensi della normativa vigente; tale

difficoltà necessita di "messa in pristino" mediante totale demolizione e

rimozione di tutte le componenti edili.

Le restanti diffformità riscontrate sono tutte riconducibili alle "tolleranze

esecutive" di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 23/2004 e s.m.i.; la

norma citata non prevede il deposito di alcuna istanza di regolarizzazione al

Comune di Ravenna.

Per regolarizzare le difformità sarà comunque necessario provvedere alla comunicazione presso l'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

- Vani principali e accessori diretti — Sub. 2 (Part. 601): Piano T mq 40,32
+ Piano 1° mq 36,14 | Sup. lorda: mq 76,46 | Coeff.: 100% | Sup. comm.: mq 76,46

- Garage — Sub. 6 (Part. 601): Sup. lorda: mq 15,23 | Coeff.: 25% | Sup. comm.: mq 3,81

- Balcone: Sup. lorda: mq 5,45 | Coeff.: 30% | Sup. comm.: mq 1,64

- Cortile esclusivo (area esterna pertinenziale): Sup. lorda: mq 134,72 | Coeff.: 10% | Sup. comm.: mq 13,47

- Area comune/piscina — Sub. 2 (Part. 599): Sup. totale particella mq 174,73 (piscina mq 76,34) — Quota esecutati 1/2 = mq 87,36 | Coeff.: 15% | Sup. comm.: mq 13,10

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE _____mq 108,48

* * *

STIMA DEL BENE

Trattasi della quota complessiva di 3/3 di proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale (A/3) con garage pertinenziale (C/6) e quota di 1/2 di piscina con corte (D/6), sita nel Comune di Ravenna, Lido di Classe, Via [OMISSIS] n. 33.

La stima è condotta applicando il Metodo di Confronto del Mercato (Market

Comparison Approach – MCA), in conformità a quanto previsto dall'art.

173-bis disp. att. c.p.c.

A) INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato sono state condotte su due livelli: (i) Banca Dati OMI

– Agenzia delle Entrate, consultata in data 12/03/2026 per la zona OMI cod.

RA00010216 – E15/Lido di Classe, semestri 2020-S1, 2022-S1, 2024-S1,

2024-S2 e 2025-S1; (ii) annunci di mercato pubblici (Immobiliare.it,

Idealista, Caasa.it, Casa.it – consultazione 12/03/2026) per la selezione di

immobili comparabili.

Quotazioni OMI vigenti – Anno 2025 Semestre 1 – Zona E15/Lido di

Classe:

Abitazioni civili | Stato: NORMALE | min 2.500 — max 3.500 €/mq |

Midpoint: 3.000 €/mq

Abitazioni economiche | Stato: NORMALE | min 1.800 — max 2.500 €/mq |

Midpoint: 2.150 €/mq

Ville e Villini | Stato: NORMALE | min 2.500 — max 3.400 €/mq |

Midpoint: 2.950 €/mq

Box / Garage | Stato: NORMALE | min 1.250 — max 1.700 €/mq |

Midpoint: 1.475 €/mq

Comparabili di mercato – Annunci pubblici zona E15/Lido di Classe 2024-

2025:

C01 — Villetta a schiera quadrifamiliare | Stato: Usato buono | Sup.: 87 mq |

Prezzo offerta: € 250.000 | €/mq: 2.873 | Giardino + posto auto | Zona E15.

Pienamente assimilabile.

	C02 — Villetta a schiera quadrifamiliare Stato: Usato discreto Sup.: ~90	
	mq Prezzo offerta: € 249.000 €/mq: 2.767 Giardino + posto auto Zona	
	E15. Assimilabile.	
	C03 — Villetta a schiera trifamiliare Stato: Usato normale Sup.: ~95 mq	
	Prezzo offerta: € 275.000 €/mq: 2.895 Giardino + posto auto E15,	
	lungomare. +5% prossimità mare.	
	C04 — Villetta a schiera quadrifamiliare Stato: Nuova costruzione Sup.:	
	86 mq Prezzo offerta: € 225.000 €/mq: 2.616 Non assimilabile (nuovo).	
	Benchmark minimo.	
	C05 — Villetta cielo-terra Stato: Usato discreto Sup.: ~100 mq Prezzo	
	offerta: € 280.000 €/mq: 2.800 Portico + giardino + box Zona Savio (E16	
	limitrofa). Comparabile.	
	C06 — Villetta a schiera quadrifamiliare Stato: Nuova costruzione Sup.:	
	100 mq Prezzo offerta: € 290.000 €/mq: 2.900 Non assimilabile. Valore	
	sostituzione.	
	Range/Media comparabili assimilabili C01-C02-C03-C05 (usato, zona E15):	
	prezzi offerta € 249.000–280.000 range €/mq: 2.767–2.895 media: 2.834	
	€/mq post-sconto negoziazione (–6%): circa 2.664 €/mq	
	<u>B) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE</u>	
	Coefficienti di stima adottati:	
	• Valore unitario OMI 2025-S1 (ab. civili, stato normale): midpoint 3.000	
	€/mq	
	• Tipologia villetta a schiera: valore adottato 2.900 €/mq (–3,3% vs midpoint	
	OMI)	
	• Stato conservativo mediocre (accertato sopralluogo): coefficiente –15%	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 115/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

• Valore netto effettivo vani: $2.900 \times 0,85 = 2.465$ €/mq → coerente con comparabili

Schema analitico di stima – superfici commerciali (DPR 138/1998):

Vani abitativi Sub. 2 (PT 40,32 + P1° 36,14 mq) | Sup. comm.: 76,46 mq | €/mq: 2.900 | Deprec.: -15% | Valore: € 213.087

Balcone Sub. 2 (5,45 mq × 30%) | Sup. comm.: 1,64 mq | €/mq: 2.900 | Deprec.: -15% | Valore: € 4.572

Cortile esclusivo pertinenziale (134,72 mq × 10%) | Sup. comm.: 13,47 mq | €/mq: 300 | Valore: € 4.041

Quota 1/2 area comune + piscina Part. 599 (87,36 mq × 15%) | Sup. comm.: 13,10 mq | €/mq: 300 | Valore: € 3.930

Garage Sub. 6 (15,23 mq × 25%) | Sup. comm.: 3,81 mq | €/mq: 1.350 | Deprec.: -10% | Valore: € 4.636

TOTALE superficie commerciale _____ 108,48 mq

VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE € 230.266,00

(euro duecentotrentamiladuecentosessantasei/00)

Al valore così ottenuto, si operano le previste detrazioni:

- Deprezzamento forfettario per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: € 2.500,00

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE € 227.766,00

(euro duecentoventisettemilasettecentosessantasei/00)

Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché per le stesse modalità di vendita) viene operata una detrazione del 15% del valore.

VALORE A BASE D'ASTA€ 193.601,00

ARROTONDATO A € 193.000,00

(euro centonovantatremila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, lo
scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento
fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 19/03/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giardini Giovanni

[documento firmato digitalmente]

* * *

ALLEGATI

A. Documentazione fotografica

B. Visura storica Catasto Fabbricati - Foglio 48 - Part. 601 - Sub. 2 (con
planimetria catastale)

C. Visura storica Catasto Fabbricati - Foglio 48 - Part. 601 - Sub. 6 (con
planimetria catastale)

D. Visura storica Catasto Fabbricati - Foglio 48 - Part. 599 - Sub. 2 (piscina
D/6)

E. Visura storica Catasto Fabbricati - Foglio 48 - Part. 599 - Sub. 1 (BCNC)

	F. Visura storica Catasto Terreni - Foglio 48 - Part. 599 (Ente Urbano mq	
	363)	
	I. Estratto di mappa - Foglio 48 - Particelle 593, 599 e 601	
	J. Elaborato planimetrico con elenco subalterni - Foglio 48 - Part. 599	
	K. Certificato di residenza storico [Esecutato 1]	
	L. Certificato di stato civile [Esecutato 1]	
	M. Certificato di residenza storico [Esecutato 2]	
	N. Certificato di stato civile [Esecutato 2]	
	O. Certificato di residenza storico [Esecutato 3]	
	P. Certificato di stato civile [Esecutato 3]	
	Q. Atto di Compravendita [OMISSIS] — [OMISSIS] (copia Archivio	
	Notarile Distrettuale)	
	R. Atto di Compravendita [OMISSIS] — [VENDITORE] vende a	
	[ACQUIRENTI]; trascritto a Ravenna	
	S2. Atto di Compravendita [OMISSIS] — [ACQUIRENTI INTERMEDI]	
	vendono a [DE CUIUS]; trascritto a Ravenna	
	T. Planimetria catastale con individuazione difformità	
	U. Certificato del Sindaco di Ravenna — Attestazione fine lavori permesso	
	originario n. 1284 del 25/06/1973	
	V. Scheda Illecito Edilizio [OMISSIS] — Fascicolo avvio procedimento	
	W. Autorizzazione Edilizia n. E875/89 del 05/08/1989 — Costruzione	
	piscina privata e pavimentazione area cortilizia	
	W1. Licenza Edilizia n. 1284 del 25/06/1973 — Costruzione n. 2 edifici in	
	Lido di Classe	
	X. Autorizzazione Edilizia in Variante n. 2136 del 03/10/1990 — Variante	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 115/2024	Relazione ANONIMA di accertamento peritale

piscina privata

Y. Certificato di Agibilità Piscina — rilasciato il 25/02/1991 dal Sindaco di

Ravenna

Z. Procedimento Illecito Edilizio — Fase conclusiva: demolizione +

archiviazione procedimento