

TRIBUNALE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Massimo Vicini

**** **** ****

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 17 / 2025

***** *****

Il G.E. Dott. Massimo Vicini nominava il sottoscritto Bertoni Andrea, nato a Faenza il 15 novembre 1960 con studio in Faenza, Via Maioliche n. 4/A, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 999 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.

Il sottoscritto dispose l'inizio delle operazioni, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici ed in data 11.04.2025, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Liliana D'Agostino, mi recai in Comune di Ravenna, località Lido Adriano ed effettuai i necessari rilievi metrici e fotografici dei beni (vedi verbale di sopralluogo).

Si espone la presente relazione tecnica estimativa, suddividendola nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;
- 4) Oneri condominiali;
- 5) Corrispondenza tra pignoramento/nota trascrizione ed identificazione catastale attuale e verifica completezza documentazione;
- 6) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
- 7) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 8) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 9) Destinazione urbanistica;
- 10) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
- 11) Valutazione del bene;

**** **** ****

LOTTO 1

Immobile in RAVENNA, loc. LIDO ADRIANO Viale Leonardo n°25

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di n. 2 unità contigue ad uso abitativo poste nel complesso immobiliare IL MOSAICO – CONDOMINIO SMERALDO poste in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo Da Vinci n. 25**, che per gli interventi eseguiti costituiscono di fatto **un'unica abitazione al piano sesto con annessi due vani ad uso cantina al piano terra, oltre alla servitù prediale di godimento esclusivo, perpetuo e gratuito di due posti auto (nel portico comune)**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, avente la seguente intestazione:

- xxxx Piena proprietà ESECUTATA

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 88 Mappale 116 Sub. 32 – Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 4,5 - rendita €. 371,85 (abitazione p. sesto e cantina p. terra).

- Sez. RA Foglio 88 Mappale 116 Sub. 33 – Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 4,5 - rendita €. 371,85 (abitazione p. sesto e cantina p. terra).

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà pari a *67,11/1000 (40,03/1000 per il sub. 33 e 27,08/1000 per il sub. 32) delle porzioni, impianti e servizi comuni previste dall'Art. 1117 del C.C. e più precisamente (si riporta espressamente quanto indicato negli atti di provenienza) : comuni alle unità immobiliari del fabbricato SMERALDO : la rete fognante bianca e nera, tutte le condutture generali al servizio del fabbricato, le tubazioni, le strutture portanti i muri maestri, il terrazzo di copertura non praticabile, le parti a portico di cui in parte cedute in uso esclusivo quali box auto al coperto, l'ingresso, le scale, i pianerottoli, i ballatoi esterni, l'ascensore e relativo impianto, locale al piano terra, condutture per i servizi generali fino alle diramazioni alle singole proprietà.*

E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà pari a 15,10/1000 (9,00/1000 per il

sub. 33 e 6,10/1000 per il sub. 32) delle parti comuni ai fabbricati SMERALDO – ALABASTRO Corpo A-B-C e AMETISTA Corpo A di proprietà della società venditrice e AMETISTA Corpo B di proprietà della società Barbarons Beach Vacanze 82 Snc, comproprietaria altresì dell'area per 114,50/1000 e TOPAZIO di proprietà della società immobiliare Conca Azzurra Sas comproprietaria altresì dell'area per 220,50/1000: l'area su cui sorgono i fabbricati e quella scoperta (mappale 94 di mq. 12.632) ivi compresa la viabilità carrabile e pedonale, giardini, zone parcheggio, zone pinetale, zona di uso pubblico, l'impianto di illuminazione pubblica esterna.

E' compresa infine un'ulteriore proporzionale quota di comproprietà pari a 7,38/1000 (4,40/1000 per il sub. 33 e 2,98/1000 per il sub. 32) della piscina grande e piccola con annessi servizi, impianti ed aree di pertinenza delimitate da apposita rete metallica, dei campi da tennis sull'area delimitata da rete metallica, che si estendono in parte sulla confinante proprietà distinta con il mappale 93 sulla quale insistono altri tre simili fabbricati denominati "OPALE-QUARZO e RUBINO" che completano il progetto "IL MOSAICO". Pertanto la piscina grande e piccola, i campi da tennis con i relativi spazi delimitati da rete metallica saranno comuni ai proprietari delle unità immobiliari dei sette fabbricati che costituiscono l'intero complesso IL MOSAICO, sulla base della rispettiva quota millesimale. Viene precisato che tutto quanto non è stato qui espressamente indicato come proprietà comune, deve intendersi di proprietà esclusiva della società venditrice, intendendosi con ciò vinta la presunzione di cui all'art. 1117 del C.C. L'uso e il godimento delle piscine, dei campi da tennis, spazi, servizi, impianti ed aree di pertinenza recintati, è retto e disciplinato dalla convenzione stipulata con atto del Notaio Pasi di Cervia in data 25.07.1980 registrato a Ravenna l'8.08.1980 al N. 1975 e trascritto il 21.08.1980 all'art. 7085.

Catasto Terreni

Lo stabile condominiale Smeraldo sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 88 Mappale 116 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 450.

Patti speciali/servitù

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Ernesto Zambianchi del 28.01.1981 Rep.n. 29621/1407, viene indicato quanto segue : " la vendita viene fatta ed accettata con tutti i diritti,

azioni e ragioni inerenti all'immobile contrattato, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comuni, servitù attive e passive esistenti e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova, ivi compresa la servitù d'uso in favore dell'ENEL del locale adibito a cabina elettrica che trovasi nel fabbricato AMETISTA Corpo A, così come costituita con atto autentico nelle firme dal Notaio Pasi di Cervia in data 27 maggio e 16 giugno 1980 registrato a Ravenna il 25.06.1980 al N. 1620 e trascritto a Ravenna il 07.07.1980 all'art. 5877."

Nell'atto di compravendita Notaio Valerio Visco di Ravenna stipulato in data 02.07.2008 Rep.n. 39389/10786, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 24.07.2008 Reg.Part.n. 9778, viene indicato quanto segue :

"La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di nulla eccepire che sul porticato al piano terra e su porzioni dell'area comune circostante l'edificio, adibiti a box per auto, è stata costituita servitù prediale di godimento esclusivo, perpetuo e gratuito a carico del portico e di dette porzioni di area e a favore di alcune unità immobiliari del detto fabbricato Smeraldo".

Confini

Nord : esterno e vano scala comune

Sud : esterno

Est : esterno

Ovest : esterno e disimpegno comune

*** **

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Relativamente al sub. 32, al ventennio era intestato al xxx, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Zambianchi Ernesto dell'11.09.1981 Rep.n. 40046, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 08.10.1981 al Reg. Part.n. 8177.

Successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Zambianchi Ernesto del 18.12.1991 Rep.n. 219049/9251, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 17.01.1992 Reg.Part.n. 1385, il sig. xxx vendeva il bene ai signori xxx

In seguito al rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna stipulato in data 02.07.2008 Rep.n. 39389/10786, registrato a Ravenna il 22.07.2008 al N. 6381 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 24.07.2008 Reg.Part.n. 9778, i signori xxx vendeva l'unità

immobiliare alla sig.ra xxx che ne acquisiva la piena proprietà. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Relativamente al sub. 33, al ventennio era intestato al Sig. xxx in forza di compravendita a rogito Notaio Zambianchi Ernesto del 28.01.1981 Rep.n. 29621/1407, trascritto presso la Conservatoria di Ravenna il 16.03.1981 al Reg.Part.n.2673.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Zambianchi Ernesto del 24.04.1999 Rep.n. 402475, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 10.05.1999 Reg.Part.n. 4660, il sig. xxx vendeva il bene al sig. xxx.

In seguito al rogito Notaio Bertolini Sergio di Bologna stipulato in data 23.12.2010 Rep.n. 344363/24136, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 13.01.2011 Reg.Part.n. 359, il sig. xxx vendeva l'unità immobiliare alla sig.ra xxx che ne acquisiva la piena proprietà. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

**** **** ****

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

In occasione del sopralluogo, il Custode Giudiziario su autorizzazione del G.I. ha consentito l'accesso alle unità immobiliari tramite l'ausilio del fabbro che ha provveduto a sostituire le serrature.

I locali son apparsi arredati ed utilizzati, con presenza di vestiario, oggettistica e suppellettili vari. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risulta presente alcun contratto di locazione e/o comodato che interessi le unità abitative in questione (vedi comunicazione del 28.04.2025). **Immobile LIBERO al decreto di trasferimento.**

**** **** ****

4) - ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore Condominiale del complesso residenziale è l'Ing. Bustacchini Francesco con studio in Ravenna. Alla data del 30.06.2025 la situazione contabile della porzione immobiliare vede un debito a carico dell'esecutata xxx pari ad €. 8.477,41 (si allega la documentazione ricevuta dall'amministratore).

Si rammenta che come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", ovvero al debito che maturerà nei confronti dell'amministratore condominiale dalla data del sequestro conservativo (08.02.2024) fino alla vendita giudiziale del bene.

**5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e
l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Gli estremi catastali attuali delle unità abitative pignorate corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione dello stesso in capo all'esecutata. Nella certificazione notarile depositata agli atti datata 25.02.2025, sono indicati i dati catastali attuali dei beni pignorati, mentre non risulta allegato il certificato di stato civile dell'esecutata. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Premessa

Le n. 2 unità immobiliari sub. 32 e sub. 33, originariamente abitazioni autonome, sono state unificate tramite alcune modifiche interne alle tramezzature e realizzazione sia di un unico impianto idro-termico-sanitario che elettrico, creando di fatto un'unica abitazione.

Per tali motivazioni si ritiene l'IMMOBILE NON DIVISIBILE e si individua un UNICO LOTTO:

***PIENA PROPRIETA'* di porzione immobiliare posta nel complesso immobiliare IL MOSAICO – CONDOMINIO SMERALDO posta in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo Da Vinci n. 25**, costituita da un'abitazione al piano sesto con annessi due vani ad uso cantina al piano terra, oltre alla servitù prediale di godimento esclusivo, perpetuo e gratuito di due posti auto (nel portico comune).**

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 88 Mappale 116 Sub. 32 – Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 4,5 -

rendita € 371,85 (abitazione p. sesto e cantina p. terra).

- Sez. RA Foglio 88 Mappale 116 Sub. 33 – *Categoria A/3 Classe 2° Consistenza vani 4,5 - rendita € 371,85 (abitazione p. sesto e cantina p. terra).*

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà pari a :

- 67,11/1000 (40,03/1000 per il sub. 33 e 27,08/1000 per il sub. 32) delle porzioni, impianti e servizi comuni previste dall'Art. 1117 del C.C. e più precisamente : comuni alle unità immobiliari del fabbricato SMERALDO : la rete fognante bianca e nera, tutte le condutture generali al servizio del fabbricato, le tubazioni, le strutture portanti i muri maestri, il terrazzo di copertura non praticabile, le parti a portico di cui in parte cedute in uso esclusivo quali box auto al coperto, l'ingresso, le scale, i pianerottoli, i ballatoi esterni, l'ascensore e relativo impianto, locale al piano terra, condutture per i servizi generali fino alle diramazioni alle singole proprietà.

- 15,10/1000 (9,00/1000 per il sub. 33 e 6,10/1000 per il sub. 32) delle parti comuni ai fabbricati SMERALDO – ALABASTRO Corpo A-B-C e AMETISTA Corpo A di proprietà della società venditrice e AMETISTA Corpo B di proprietà della società Barbarons Beach Vacanze 82 Snc, comproprietaria altresì dell'area per 114,50/1000 e TOPAZIO di proprietà della società immobiliare Conca Azzurra Sas comproprietaria altresì dell'area per 220,50/1000: l'area su cui sorgono i fabbricati e quella scoperta (mappale 94 di mq. 12.632) ivi compresa la viabilità carrabile e pedonale, giardini, zone parcheggio, zone pinetale, zona di uso pubblico, l'impianto di illuminazione pubblica esterna.

- 7,38/1000 (4,40/1000 per il sub. 33 e 2,98/1000 per il sub. 32) della piscina grande e piccola con annessi servizi, impianti ed aree di pertinenza delimitate da apposita rete metallica, dei campi da tennis sull'area delimitata da rete metallica, che si estendono in parte sulla confinante proprietà distinta con il mappale 93 sulla quale insistono altri tre simili fabbricati denominati "OPALE-QUARZO e RUBINO" che completano il progetto "IL MOSAICO".

Pertanto la piscina grande e piccola, i campi da tennis con i relativi spazi delimitati da rete metallica saranno comuni ai proprietari delle unità immobiliari dei sette fabbricati che costituiscono l'intero complesso IL MOSAICO, sulla base della rispettiva quota millesimale.

L'uso e il godimento delle piscine, dei campi da tennis, spazi, servizi, impianti ed aree di pertinenza recintati, è retto e disciplinato dalla convenzione stipulata con atto del Notaio Pasi il 25.07.1980 registrato a Ravenna l'8.08.1980 al N. 1975 e trascritto il 21.08.1980 all'art. 7085.

Catasto Terreni

Lo stabile condominiale Smeraldo sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 88 Mappale 116 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 450.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- | | |
|--|------------|
| * Abitazione p. sesto | mq. 100,30 |
| * Veranda fronte mare | mq. 28,40 |
| * Veranda retro | mq. 22,40 |
| * Terrazzo | mq. 64,40 |
| * Cantina p. terra | mq. 3,60 |
| * Cantina p. terra | mq. 3,30 |
| * N. 2 posti auto – servitù di uso esclusivo perpetuo e gratuito | |

Descrizione

La porzione immobiliare in questione sorge all'ultimo piano del "Condominio SMERALDO" che unitamente ai fabbricati denominati Opale, Quarzo, Rubino, Ametista, Topazio e Alabastro compongono il complesso immobiliare denominato IL MOSAICO sito in angolo tra Viale Leonardo e Viale Michelangelo, completo di spazi esterni attrezzati a verde, piscine, campo da tennis, percorsi pedonali e carrabili, parcheggio auto, ecc. Sorge in prima linea fronte mare, e dai percorsi pedonali comuni è possibile raggiungere in pochi istanti la spiaggia; di discreta fattura risultano le costruzioni limitrofe, completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), di attività commerciali e di tutti i servizi per le utenze domestiche; discreta la possibilità

di parcheggio lungo il bordo stradale.

L'unità abitativa pignorata ha ingresso da Viale Leonardo civico 25, sorge al sesto e ultimo piano (è presente l'ascensore) e si compone di un'ampia veranda di ingresso (scaldata e utilizzata quale locale abitativo), una cucina, un soggiorno, due camere da letto ciascuna con accesso ad una veranda facciata est, due ripostigli/studio, due bagni, un ripostiglio ed un ampio terrazzo lungo tutta la facciata sud dello stabile. Al piano terra troviamo due locali cantina, oltre alla servitù prediale di godimento esclusivo, perpetuo e gratuito di 2 posti auto (n. 8 e n. 10) nel porticato del fabbricato condominiale.

Come già accennato, l'unità abitativa come la vediamo oggi deriva dall'unione di n. 2 porzioni abitative limitrofe (censite catastalmente con il sub. 32 e 33) avvenuta presumibilmente una decina di anni fa, nell'ambito di interventi di modifiche interne e rifacimento/rinnovo di finiture interne e di dotazioni impiantistiche ed igienico sanitarie.

Lo stato di manutenzione del bene è buono, con presenza di qualche segno di infiltrazione d'acqua sia in un angolo del soffitto della veranda di una delle camere da letto, sia nel soffitto del soggiorno; molto probabilmente l'infiltrazione a mio parere non proviene dal terrazzo soprastante, ma bensì dall'infisso : la mancanza di grebbialina di protezione esterna sopra all'infisso ed il probabile deterioramento della siliconatura, provoca l'ingresso di acqua piovana che scorrendo esternamente sul parapetto verticale, entra tra infisso e soffitto e determina il verificarsi delle macchie a soffitto all'interno dei locali.

Caratteristiche di finitura interne ed esterne dell'APPARTAMENTO

- Struttura portante intelaiata in c.a. orditura orizzontale in latero-cemento, tamponamenti e tramezzature in laterizio, copertura con terrazzo non praticabile, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato;
- Porte vetrine di ingresso in alluminio e vetro-camera;
- Infissi alle finestre in pvc e vetro-camera + zanzariere;
- Infissi delle verande in alluminio e vetro-camera;
- Oscuranti alle finestre in tapparelle in pvc;

- Porte interne in legno;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia funzionante, da verificare rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo, con elementi radianti in acciaio, caldaia funzionante a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da verificare ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system.

**** **** ****

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 04.08.2025 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- * **Servitù** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 07.07.1980 Reg.Part. 5877**, a favore di "Ente nazionale per l'Energia Elettrica" gravante i beni di cui al Lotto 1;
- * **Decreto di sequestro conservativo** a favore di xxx con sede in Bologna, contro xx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 08.02.2024 Reg.Part. 1770**, **gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 1, nonché altri beni.**
- * **Decreto di sequestro conservativo** a favore di xx con sede in Bologna, contro xx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 11.06.2024 Reg.Part. 8324**, **gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 1, nonché altri beni.**
- * **Ordinanza di sequestro conservativo** a favore di xxx con sede in Ravenna, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 14.10.2024 Reg.Part. 14286**, **gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 1.**

Iscrizioni :

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **29.05.2025** **Reg.Part.n. 2020** per €. 8.558,00 a favore di xxx, **gravante la piena proprietà del Lotto 1**, in virtù di atto giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Ravenna in data 16.01.2025 Rep.n. 24, a garanzia di capitale pari ad €. 4.278,59.

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è emerso che l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 1901 dell'11.09.1978 – P.G. 23829/1977 a nome di xxx, per nuova costruzione di complesso residenziale di n. 7 edifici nel Comparto B;
- Concessione edilizia n. 763 del 07.05.1979 – P.G. 35707/1978 a nome di xxx, per la costruzione di cabina Enel a servizio del complesso residenziale;
- Concessione edilizia n. 1362 del 04.07.1979 – P.G. 10049/1979 a nome di xxx, per la costruzione di piscina a servizio del complesso residenziale;
- Concessione edilizia n. 1216 del 07.07.1980 – P.G. 11832/1980 a nome di xxx per la realizzazione di recinzione;
- Abitabilità del 27.04.1981 P.G. 24650/1980;
- Autorizzazione edilizia n. 1305 del 15.07.1985 a nome dell'Amministratore del Condominio Il Mosaico, per il rifacimento dell'impianto di distribuzione dell'acqua;
- Autorizzazione edilizia n. 3006 del 04.01.1988 – P.G. 41713/1987 a nome dell'Amministratore del Condominio Il Mosaico, per opere di manutenzione straordinaria;
- Concessione in Sanatoria n. 8313 del 05.04.1991 – P.G. 46460/1986, a nome di xxx per tamponamento di n. 2 balconi per realizzazione di veranda nell'U.I. sub. 33.

Ad oggi per il bene in questione non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

Come già detto, l'unità abitativa odierna è stata creata dalla fusione di due appartamenti e le modifiche eseguite per arrivare a ciò non sono state autorizzate con alcun permesso edilizio e

risultano pertanto non regolari; dalle verifiche svolte in loco, ed ovviamente fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale dello stato attuale, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto sia alla Conc.ed.n. 1901/1978 che alla Conc. sanatoria n. 8313/1991 :

- demolizione di porzione di muratura interna al fine di unire le verande fronte mare;
- tamponamento di finestra di uno dei due bagni e creazione di una nuova apertura finestrata prospiciente il terrazzo;
- modifiche interne alle murature con ridimensionamento del locale soggiorno e creazione di un piccolo ripostiglio, nonché ridimensionamento del locale cucina e apertura di due porte interne per realizzare l'attuale disimpegno - si allega uno schizzo planimetrico con indicate le suddette difformità.

Il nuovo proprietario potrà sanare tale irregolarità, presentando una pratica edilizia di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata nell'ambito della suddetta pratica.

Il sottoscritto ritiene che i costi tecnici per l'espletamento della pratica in sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, possano essere stimati in complessivi € 8.000,00 oltre iva di legge.

Non è superfluo sottolineare che quanto sopra riportato, si basa sulla normativa urbanistica oggi vigente, e che non si esclude, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge il bene è destinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE 2) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i – Tavola 051 LIDO ADRIANO :

a "SU3 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra ed oltre"

regolamentata dall'art. VIII.6.4 c3 NdA;

a SAT – Tessuto Saturo regolamentato dall'art. VIII.6.5 NdA.

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

L'esecutata ha acquisito la piena proprietà del bene, a seguito di rogito Notaio Bertolini Sergio stipulato in data 23.12.2010 Rep.n. 344363/24136 (unità immobiliare sub. 33) ed a seguito di compravendita Notaio Valerio Visco stipulato in data 02.07.2008 Rep.n. 39389/10786 (unità immobiliare sub. 32); in entrambi gli atti l'esecutata dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma di acquistare l'immobile quale bene personale.

Con atto del 18.12.2014 a rogito Notaio Cappelletti Bruno i coniugi scelgono il regime di separazione dei beni (si allega Estratto riassunto di atto di matrimonio).

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nella località di Lido Adriano, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Abitazione p. sesto	mq. 100,30 x €.	1.900,00/mq. =	€.	190.570,00
* Veranda fronte mare	mq. 28,40 x 80% x €.	1.900,00/mq. =	€.	34.048,00
* Veranda retro	mq. 22,40 x 60% x €.	1.900,00/mq. =	€.	25.536,00
* Terrazzo	mq. 64,40 x ½ x €.	1.900,00/mq. =	€.	61.180,00
* Cantina p. terra	mq. 3,60 x ½ x €.	1.900,00/mq. =	€.	3.420,00
* Cantina p. terra	mq. 3,30 x ½ x €.	1.900,00/mq. =	€.	3.135,00
* Servitù di uso esclusivo 2 posti auto		=	€.	15.000,00

* Quota parti comuni	a forfait =	€. 25.000,00
Sommano in totale		€. 357.889,00

Tenuto conto **della necessità di sanare il bene pignorato**, si decurteranno dal valore testè ricavato i costi per l'espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria/catastali compreso l'onere sanzionatorio, stimati complessivamente in circa €. 8.000,00, ottenendo così un valore pari ad €. 350.000,00.

Tenendo conto infine, che l'andamento del mercato immobiliare sta dando segnali di ripresa, ma considerando **che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata**, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **libero al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato, portando il valore finale di stima pari ad **€. 315.000,00 (trecentoquindicimilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 1.**

LOTTO 2

Autorimessa in RAVENNA, loc. LIDO ADRIANO Viale Marziale n° 69

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di porzione di fabbricato urbano denominato "CONDOMINIO KYOTO" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Marziale n. 69, costituito da un'autorimessa** al piano interrato, oltre alle comproprietà comuni condominiali, avente la seguente intestazione:

- xxx Piena proprietà ESECUTATO

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 330 Sub. 41 – Categoria C/6 Classe 2° Consistenza mq. 43 - rendita €. 144,35.

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e

cose comuni dell'intero complesso condominiale, tali a norma di legge e per destinazione ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché la corte scoperta, l'ingresso al piano terra, il vano scale, il disimpegno ed il locale tecnico al piano interrato, così come indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna (non è presente un elaborato planimetrico).

Catasto Terreni

Lo stabile condominiale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 113 Mappale 330 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 2412.

Confini

Nord : esterno

Sud : altra U.I. e parti comuni

Est : esterno

Ovest : altra U.I. e parti comuni

*** **

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio il bene in questione era intestato alla Sig.ra xxx, in forza di atto di donazione a rogito Notaio D'Oro Vincenzo di Milano del 28.10.1998 Rep.n. 103963, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 15.11.1999 al Reg. Part.n. 11178.

Successivamente, con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Mario Plessi del 17.06.2017 Rep.n. 97838/42064, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 07.07.2017 Reg.Part.n. 7678, la sig.ra xxx vendeva il bene al Sig. xxx, che ne acquistava la piena proprietà. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

**** **

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

In occasione del sopralluogo, si è preso visione del bene solo dall'esterno.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risulta presente alcun contratto di locazione e/o comodato che interessi l'autorimessa in questione (vedi comunicazione del 28.04.2025). **Immobile LIBERO al decreto di trasferimento.**

**** **

4) - ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore Condominiale del complesso residenziale è lo studio Amministrazioni Condominiali S.r.l. con sede in Lido Adriano. Alla data del 28.08.2025 la situazione contabile della porzione immobiliare vede un debito a carico dell'esecutato xxx pari ad €. 667,29 (si allega la documentazione ricevuta dall'amministratore).

Si rammenta che come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", ovvero al debito che maturerà nei confronti dell'amministratore condominiale dalla data del sequestro conservativo (08.02.2024) fino alla vendita giudiziale del bene.

**** **** ****

<p>5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE</p>
--

Gli estremi catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione dello stesso in capo all'esecutato.

Nella certificazione notarile depositata agli atti datata 25.02.2025, sono indicati i dati catastali attuali del bene pignorato, mentre non risulta allegato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

**** **** ****

<p>6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI</p>

Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, **si ritiene esso non divisibile** e pertanto si individua un **UNICO LOTTO**:

PIENA PROPRIETA' di porzione di fabbricato urbano denominato "CONDOMINIO KYOTO" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Marziale n. 69, costituito da un'autorimessa** al piano interrato, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 330 Sub. 41 – Categoria C/6 Classe 2° Consistenza mq. 43 -

rendita €. 144,35.

Alla porzione d'immobile in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero complesso condominiale, tali a norma di legge e per destinazione ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché la corte scoperta, l'ingresso al piano terra, il vano scale, il disimpegno ed il locale tecnico al piano interrato, così come indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna

Catasto Terreni

Lo stabile condominiale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 113 Mappale 330 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 2412.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Autorimessa p. interrato mq. 41,20

Descrizione

La porzione immobiliare in questione sorge al piano interrato del "Condominio KYOTO" posto in angolo tra Viale Virgilio e Viale Marziale, completo di spazi esterni, percorsi pedonali e carrabili, parcheggio auto nella corte sul retro, ecc.

L'autorimessa ha ingresso da Viale Marziale attraverso un accesso carrabile ed è raggiungibile tramite la corte comune sul retro del condominio ed il disimpegno/corsello comune; si compone di un unico ambiente con configurazione ad L e dotato di due portoni di accesso in lamiera scorrevoli. Durante il sopralluogo il bene è stato visionato solo dall'esterno, le finiture esterne appaiono in uno stato di manutenzione alquanto modesto, di non semplice accessibilità e di altezza modesta.

**** **** ****

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.
--

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate

alla data dell'08.08.2025 relativamente il bene pignorato, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Decreto di sequestro conservativo** a favore di xx con sede in Bologna, contro xx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **08.02.2024 Reg.Part. 1770**, **gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 2, nonché altri beni – ANNOTAZIONE Reg.Part.n. 336 del 13.02.2025 : SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA** in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data 14.01.2025 Rep.n. 7124/2024.

* **Decreto di sequestro conservativo** a favore di xxx con sede in Bologna, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **11.06.2024 Reg.Part. 8324**, **gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 2, nonché altri beni.**

* **Ordinanza di sequestro conservativo** a favore di xxx con sede in Ravenna, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **28.06.2024 Reg.Part. 9295**, **gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 2 ed altri beni.**

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è emerso che l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 2925 del 29.12.1972 – P.G. 33742/1972 a nome di xx, per nuova costruzione di edificio condominiale;
- Licenza edilizia n. 2907 del 18.12.1973 – P.G. 28270/1973 a nome di xx quale Variante alle precedenti licenze edilizie;
- Licenza edilizia n. 207 del 17.02.1975 – P.G. 35684/1974 a nome di xx, quale Variante alle precedenti licenze edilizie;
- Licenza edilizia n. 1246 del 13.06.1975 – P.G. 7979/1975 a nome di xx, per formazione di tramezzi nel sottotetto e nel porticato al piano terra;
- Abitabilità P.G. 11813 del 05.07.1975;

- Concessione edilizia n. 635 del 15.05.1978 – P.G. 36551/1977 a nome di xx, quale Variante alla Lic.ed.n.1246/75;
- Diffida di adeguamento alle prescrizioni dei VV.F. - P.G. 129211 del 27.11.2012, al fine di ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi per il piano seminterrato destinato alle autorimesse;
- CIL art. 7 lett. a) - P.G. 16495 del 07.02.2014 a nome di xxx quale Amministratore condominiale, per opere di manutenzione straordinaria di autorimesse poste al piano seminterrato al fine di renderle conformi alla normativa in materia di sicurezza antincendio.

Ad oggi per il bene in questione non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

Come già detto, non è stato possibile rilevare internamente l'autorimessa in questione, e dalla verifica esterna il posizionamento dei due portoni di accesso risulta corrispondente con quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi sopra citati.

Ovviamente l'aggiudicatario potrà e dovrà svolgere ogni approfondimento a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale dello stato attuale e nel caso si riscontrasse uno stato dei luoghi diverso da quello autorizzato con l'ultima CIL P.G. 16495/2014, dovrà essere ripristinato lo stato legittimo o dovranno essere sanate le irregolarità riscontrate, presentando una pratica edilizia di sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente, e pagando una sanzione amministrativa.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge il bene è destinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE 2) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i – Tavola 051 LIDO ADRIANO :

a "SU3 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra ed oltre" regolamentata dall'art. VIII.6.4 c3 NdA;

a SAT – Tessuto Saturo regolamentato dall'art. VIII.6.5 NdA.

**** **** ****

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene, a seguito di rogito Notaio Plessi del 17.06.2017 Rep.n. 97838, ove dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Si allega l'Estratto riassunto di atto di matrimonio ove si evince che con atto del 18.12.2014 a rogito Notaio Cappelletti Bruno i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nella località di Lido Adriano, per unità immobiliari poste in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia, possa essere stimata la seguente valutazione:*

* Autorimessa p. S1	mq. 41,20 x €.	400,00/mq. =	€.	16.480,00
* Quota parti comuni		a forfait =	€.	<u>2.500,00</u>
Sommano in totale			€.	18.980,00

Considerata la presenza di spese condominiali insolute a carico dell'acquirente, e tenendo conto che l'andamento del mercato immobiliare sta dando segnali di ripresa, ma considerando **che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata**, il sottoscritto ritiene che per l'immobile in oggetto, **libero al decreto di trasferimento**, venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato, portando il valore finale di stima pari ad **€. 17.000,00 (diciassettemilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 2.**

LOTTO 3, 4, 5, 6, 7, 8

Posti auto scoperti in RAVENNA, loc. LIDO ADRIANO

Viale Leonardo da Vinci n°12/14

**** **** ****

1) – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di n. 6 posti auto scoperti facenti parte del complesso residenziale-commerciale denominato “Centro Commerciale Nord” posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo da Vinci n. 14**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, aventi la seguente intestazione:

- xxx **Piena proprietà ESECUTATO**

Catasto Fabbricati

- **Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 2** – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

- **Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 5** – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

- **Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 6** – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

- **Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 10** – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

- **Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 11** – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

- **Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 14** – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

Alle porzioni immobiliari in oggetto sono attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero complesso condominiale, tali a norma di legge e per destinazione e quanto possa considerarsi comune ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto precisato negli atti di provenienza e precisamente : *“Nella vendita sono compresi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni a tutti i condomini dell'intero complesso condominiale ed in particolare sull'area di sedime del fabbricato unitamente all'area cortilizia ad esso pertinente e comune all'intero complesso condominiale, è distinta al C.T. di Ravenna alla Sez. A (Ravenna) Foglio 113 Mappale 504 di mq. 8700 ente urbano, mentre l'area su cui insistono i posti auto è distinta al C.T. alla Sez. A (Ravenna) Foglio 113 Mappale 1089 di mq. 140 ente urbano; compresa la comproprietà dell'appartamento del custode posto nell'edificio “B” censito quale*

B.C.C. al C.F. alla Sez. RA Foglio 113 Mappale 504 sub. 47.

I rapporti tra i condomini e la gestione amministrativa del complesso condominiale sono regolati dalle vigenti disposizioni di legge in materia, nonché da apposito Regolamento di Condominio con allegate tabelle di ripartizione millesimale delle spese che la parte acquirente si obbliga, per sé e propri aventi causa, di osservare per quanto di competenza. Detto Regolamento è stato allegato all'atto a rogito Notaio Giorgio Mirri di Ravenna in data 27.07.1982 Rep.n. 31402/3712 registrato a Ravenna il 13.08.1982 al n. 3764 e trascritto a Ravenna il 13.08.1982 all'Art. 6054."

Catasto Terreni

I posti auto sorgono su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna alla Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 140.

Patti speciali/servitù

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Perris del 03.03.2017 Rep.n. 1961/961, Trascritto a Ravenna in data 09.03.2017 al Reg. Part.n. 2491, viene riportato quanto segue:

"La parte venditrice trasferisce alla parte acquirente la piena proprietà dell'immobile, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con tutti i patti, diritti, obblighi, e servitù se e come esistenti, portati e/o richiamati nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Lanfranco Amadesi di Ravenna in data 16.12.1986 Rep.n. 109233/8014, trascritto a Ravenna il 15.01.1987 all'Art. 628 e nell'atto a rogito del medesimo Notaio in data 16.12.1986 Rep.n. 109231/8012 trascritto a Ravenna il 15.01.1987 all'Art. 630, che devono intendersi qui integralmente e letteralmente riportati e trascritti, nei quali in particolare:

- delle servitù a favore dell'Enel relative ai due locali adibiti a cabina elettrica, così come costituite con atti autenticati nelle firme dal Notaio Lanfranco Amadesi di Ravenna in data 07.04.1981 Rep.n. 84404 ed in data 09.04.1981 Rep.n. 84443/5884, trascritto a Ravenna il 06.05.1981 all'Art. 4166 ed in data 07.04.1981 Rep.n. 84405 e in data 09.04.1981 Rep.n. 84444/5885, trascritto a Ravenna il 06.05.1981 all'Art. 4168;*

- della servitù di transito pedonale della larghezza di ml. 1,30 a favore dei partecipanti al*

condominio e dei terzi, sugli spazi di proprietà esclusiva dei proprietari dei locali al piano terreno ed al primo piano;

- del divieto di sopraelevazione ed ampliamento.”

Confini

Nord : corte mappale 504

Sud : corte mappale 504

Est : corte mappale 504

Ovest : corte mappale 504

*** **

2) – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Relativamente al sub. 6 e 10, al ventennio i due posti auto erano intestati alla xx.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Bertolini Sergio di Bologna del 28.03.2012 Rep.n. 346400/24966, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 24.04.2012 Reg.Part.n. 4433, la suddetta società vendeva i beni al Sig. xxx, che ne acquistava la piena proprietà. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Relativamente al sub. 2, 5 e 11, al ventennio i posti auto erano intestati alla Sig.ra xxx Con atto di compravendita a rogito Notaio Perris Francesca di Ravenna del 10.02.2017 Rep.n. 1851/920, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 16.02.2017 Reg.Part.n. 1689, la suddetta signora vendeva la piena proprietà dei beni al Sig. xxx

Successivamente con atto di compravendita a rogito Notaio Perris Francesca del 03.03.2017 Rep.n. 1961/961, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 09.03.2017 Reg.Part.n. 2491, i beni venivano trasferiti a xxx che ne acquistava la piena proprietà. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Relativamente al sub. 14, al ventennio il posto auto era intestato ai Signori xxx Con atto di compravendita a rogito Notaio Cappelletti Bruno di Ravenna del 18.12.2014 Rep.n. 3815/1235, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 22.12.2014 Reg.Part.n. 13134, i Signori xxx vendevano il bene al Sig. xxx, che ne acquistava la piena proprietà. Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

**** **

3) – OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna non risulta presente alcun contratto di locazione e/o comodato che interessi i posti auto in questione (vedi comunicazione del 28.04.2025). **Immobili LIBERI al decreto di trasferimento.**

Si precisa che i posti auto identificati con i sub. 2, 5 e 6 risultavano alla data del sopralluogo non utilizzabili in quanto facenti parte dell'area di cantiere allestita per eseguire opere edili all'Edificio condominiale "A".

**** **** ****

4) - ONERI CONDOMINIALI

Come stabilito all'art. 63 d.a.c.c. "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", ovvero al debito che maturerà nei confronti dell'amministratore condominiale dalla data del sequestro conservativo (08.02.2024) fino alla vendita giudiziale dei beni.

**** **** ****

5) – CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Gli estremi catastali attuali delle porzioni immobiliari pignorate corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione dello stesso in capo all'esecutato. Nella certificazione notarile depositata agli atti datata 25.02.2025, sono indicati i dati catastali attuali dei beni pignorati, mentre non risulta allegato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è proceduto pertanto all'acquisizione del documento, che si unisce alla presente relazione.

**** **** ****

6) - DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminate le consistenze e la natura dei beni in oggetto, **si ritiene di porre in vendita i posti auto singolarmente e pertanto si individuano n. 6 Lotti distinti:**

LOTTO 3 - PIENA PROPRIETA' di posto auto scoperto facente parte del complesso

residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Nord" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo da Vinci n. 14**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 2 – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

LOTTO 4 - PIENA PROPRIETA' di posto auto scoperto facente parte del complesso residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Nord" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo da Vinci n. 14**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 5 – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

LOTTO 5 - PIENA PROPRIETA' di posto auto scoperto facente parte del complesso residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Nord" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo da Vinci n. 14**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 6 – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

LOTTO 6 - PIENA PROPRIETA' di posto auto scoperto facente parte del complesso residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Nord" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo da Vinci n. 14**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 10 – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

LOTTO 7 - PIENA PROPRIETA' di posto auto scoperto facente parte del complesso residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Nord" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo da Vinci n. 14**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 11 – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

LOTTO 8 - PIENA PROPRIETA' di posto auto scoperto facente parte del complesso residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Nord" posto in **Comune di Ravenna, località Lido Adriano, Viale Leonardo da Vinci n. 14**, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati

- Sez. RA Foglio 113 Mappale 1089 Sub. 14 – Categ. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 10 - rendita €. 28,41.

**** **** ****

7) - CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ogni posto auto ha una superficie pari a mq. 10,00

Descrizione

I posti auto scoperti in questione, ciascuno della superficie pari a mq. 10, sorgono di fronte all'EDIFICIO A e nella corte scoperta di pertinenza del complesso residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Nord". Sono raggiungibili da Viale Leonardo e appaiono segnalati con linee alquanto sbiadite di colore giallo.

Si precisa che i posti auto di cui ai Lotti 3, 4 e 5 risultavano alla data del sopralluogo non utilizzabili in quanto inglobati nell'area di cantiere allestita per eseguire opere edili all'Edificio condominiale "A".

**** **** ****

8) - GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.
--

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate

alla data del 25.08.2025 relativamente i beni pignorati, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Servitù** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 06.05.1981 Reg.Part. 4166**, a favore di “Ente nazionale per l'Energia Elettrica” gravante i beni di cui al Lotto 3,4,5,6,7,8;

* **Servitù** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 06.05.1981 Reg.Part. 4168**, a favore di “Ente nazionale per l'Energia Elettrica” gravante i beni di cui al Lotto 3,4,5,6,7,8;

* **Decreto di sequestro conservativo** a favore di xxcon sede in Bologna, contro xx trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 08.02.2024 Reg.Part. 1770, gravante la PIENA PROPRIETA' del del LOTTO 3, 4, 5, 6, 7 e 8, nonché altri beni – ANNOTAZIONE Reg.Part.n. 336 del 13.02.2025 : SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA** in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data 14.01.2025 Rep.n. 7124/2024.

* **Decreto di sequestro conservativo** a favore di xxxcon sede in Bologna, contro xxx trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 11.06.2024 Reg.Part. 8324, gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 3, 4, 5, 6, 7 e 8, nonché altri beni.**

* **Ordinanza di sequestro conservativo** a favore di xxx con sede in Ravenna, contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 28.06.2024 Reg.Part. 9295, gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 3, 4, 5, 6, 7 e 8, nonché altri beni.**

Iscrizioni:

* **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna **il 30.05.2017 Reg.Part.n. 1663** per €. 100.000,00 a favore di xxx con sede in Bologna, a carico di xx, **gravante la PIENA PROPRIETA' del LOTTO 3, 4, 5, 6, 7 e 8, nonché altri beni**, in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data 19.05.2017 Rep.n. 3166/2017, a garanzia di capitale pari ad €. 77.420,83,00.

**** **** ****

9) – VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, è emerso che l'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate, è stato interessato dai

seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 1914 del 25.07.1979 – P.G. 3870/1979 a nome di xx, per costruzione di edificio uso negozi e appartamenti – Fabbricato A;
- Concessione edilizia n. 1726 del 24.08.1981 – P.G. 22229/1981 a nome di xxx quale Variante alla precedente conc.ed.;
- Concessione edilizia n. 2983 del 10.12.1981 – P.G. 29285/1981 a nome di xxx quale Variante alle precedenti conc.ed.;
- Abitabilità P.G. 9566 del 11.06.1982;

Ad oggi per i beni in questione non sono stati rilasciati ulteriori permessi edilizi.

La posizione e la conformazione dei posti auto risulta corrispondente con quanto indicato nelle tavole di progetto allegate ai permessi edilizi rilasciati.

Ovviamente l'aggiudicatario potrà e dovrà svolgere ogni approfondimento a proprie spese attraverso un proprio tecnico, per eseguire una verifica puntuale dello stato attuale.

**** **** ****

10) - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge il bene è destinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE 2) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i – Tavola 051 LIDO ADRIANO :

a "SU1 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1- 2 piani fuori terra" regolamentata dall'art. VIII.6.4 c1 NdA;

a SAT – Tessuto Saturo regolamentato dall'art. VIII.6.5 NdA.

11) - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

L'esecutato nell'atto Notaio Bertolini del 28.03.2012 Rep.n. 346400/24966, dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di acquistare il bene quale bene personale. Con atto del 18.12.2014 a rogito Notaio Cappelletti Bruno i coniugi scelgono il regime di separazione dei beni (si allega Estratto riassunto di atto di matrimonio).

Nei successivi atti di compravendita, l'esecutato dichiara di essere coniugato in regime di

separazione dei beni.

**** **** ****

12) - VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente nella località di Lido Adriano*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Posto auto scoperto sub. 2	mq. 10,00	a corpo	€ 6.000,00
* Posto auto scoperto sub. 5	mq. 10,00	a corpo	€ 6.000,00
* Posto auto scoperto sub. 6	mq. 10,00	a corpo	€ 6.000,00
* Posto auto scoperto sub. 10	mq. 10,00	a corpo	€ 6.000,00
* Posto auto scoperto sub. 11	mq. 10,00	a corpo	€ 6.000,00
* Posto auto scoperto sub. 14	mq. 10,00	a corpo	€ 6.000,00

Tenendo conto che l'andamento del mercato immobiliare sta dando segnali di ripresa, ma considerando **che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata**, il sottoscritto ritiene che per le porzioni immobiliari in oggetto, **libere al decreto di trasferimento**, vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, **in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato, portando il valore finale di stima pari a :

€ 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 3

€ 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 4

€ 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 5

€ 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 6

€ 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 7

€. 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) Valore di stima LOTTO 8

***** ***** *****

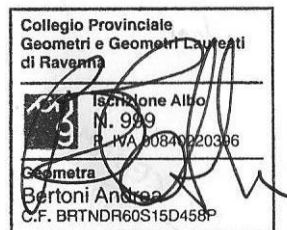
Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, lì 29.08.2025

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale di sopralluogo + risposta Ag. Entrate locazioni;
- 2 – Certificati di residenza/stato civile eseguiti;
- 3 – Estratto riassunto di matrimonio;
- 4 - Gravami da visure presso Conservatoria Ravenna;



- LOTTO N. 1 :
- 5 - Identificazione catastale;
 - 6 - Documentazione fotografica;
 - 7 – Provenienza;
 - 8 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 9 – Documenti Amministratore Condominiale;
 - 10 – Descrizione sommaria del bene;

- LOTTO N. 2 :
- 5 - Identificazione catastale;
 - 6 - Documentazione fotografica;
 - 7 – Provenienza;
 - 8 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 9 – Documenti Amministratore Condominiale;
 - 10 – Descrizione sommaria del bene;

- LOTTO N. 3,4,5,6,7,8 :
- 5 - Identificazione catastale;
 - 6 - Documentazione fotografica;
 - 7 – Provenienza;
 - 8 – Atti amministrativi abilitativi;
 - 9 – Descrizione sommaria del bene;

- Istanza di liquidazione