

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. LABANCA SAMUELE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 22/2025



- RELAZIONE ANONIMA -
DEL CTU ARCH. GIARDINI GIOVANNI

Ravenna, il 02/10/2025

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DR. LABANCA SAMUELE	
	* * *	<u>N. 22/2025</u>
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>R.G. ESEC.</u>
	Promosso da:	<u>Udienza 29/10/2025</u>
	<u>Ore 10:00</u>
	(Avv. Cappai Antonio)	
	contro	
	
	(Avv.)	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 07/05/2025	
	nominava la scrivente Arch. GIARDINI GIOVANNI, con studio in Ravenna	
	Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione	
	P.E.C. 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; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,	
	indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia	
	stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del	
	titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;	
	in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che	
	l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati	
	si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge	
	28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del	
	Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 22/2025	Relazione di accertamento peritale

il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

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

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

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

	sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed	
	abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche	
	di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno	
	non opponibili all'acquirente;	
	9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.	
	568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al	
	calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il	
	valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente	
	gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del	
	valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene	
	venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di	
	regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di	
	possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del	
	procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali	
	insolute;	
	10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo	
	consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e	
	procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;	
	11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato	
	da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare	
	riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al	
	pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di	
	affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la	
	data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per	
	l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 22/2025	Relazione di accertamento peritale

	eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di	
	mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la	
	differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o	
	oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a	
	carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti	
	sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo	
	carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano	
	gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali	
	pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà	
	ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo	
	delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza	
	di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non	
	sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi	
	due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti	
	giudiziari relativi al bene pignorato;	
	12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa	
	per pubblica utilità;	
	13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua	
	documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	
	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti	
	formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o	
	di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra	
	l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema	
	consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;	
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 22/2025	Relazione di accertamento peritale

direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.

n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del

Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Cervia (RA) e Ravenna e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati

e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	○ DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	
	○ DATI DI PIGNORAMENTO	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E	
	NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	
	○ 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 AGIBILITÀ	
	○ VERIFICA DI CONGRUITÀ 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.	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 22/2025	Relazione di accertamento peritale

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.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano così identificati:

➤ bene intestato a

....., diritto di proprietà per 1/1;

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA),

Foglio 62

- **Sezione S, Particella 9, sub. 5, via Lunetta n. 10**, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 86 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita Euro 288,70 (*allegato B*).

- **Sezione S, Particella 9, sub. 7, via Lunetta n. 10**, piano T, BCNC (*allegato C*).

- **Sezione S, Particella 9, sub. 8, via Lunetta n. 10**, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 13.5 vani, superficie catastale totale 384 mq, superficie totale escluse aree scoperte 367 mq, rendita Euro 1.777,90 (*allegato D*).

Catasto Terreni del Comune di Cervia (RA)

Foglio 1

- **particella 74**, con qualità incolto produttivo, classe U, superficie 180

mq, reddito dominicale Euro 0.11, reddito agrario Euro 0.04

(*allegato E*).

L'area di sedime e quella cortilizia di pertinenza del fabbricato sono censite

al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (RA) al Foglio 62, particella 9,

con qualità di Ente Urbano, superficie 3.876 mq (*allegato F*).

* * *

CONFINI

Unità negoziale 1): **Particella 9** in confine con particella 32 ragioni

....., particella 33 ragioni, particella 37 ragioni

.....

Unità negoziale 2): **Particella 74** in confine con particella 10 ragioni

.....

Salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o

variazioni intervenute.

* * *

PROPRIETÀ

I beni oggetto di procedura, così come precedentemente individuati,

risultano intestati a, per il diritto di proprietà di 1/1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Trattasi di fabbricato residenziale composto da un'unità abitativa principale

alla quale è annesso un corpo di fabbrica separato adibito a deposito,

edificato all'interno della corte che costituisce pertinenza del fabbricato

principale (*unità negoziale 1*), oltre ad altra porzione di terreno comunque di

pertinenza del fabbricato (*unità negoziale 2*) di piccole dimensioni; il tutto confinante nell'insieme con Via Lunetta, viale accessibile dalla strada provinciale 51, distante circa 200 mt dalla fermata dell'autobus e circa 3 km dalla stazione ferroviaria di Lido di Classe - Lido di Savio.

Il fabbricato è soggetto ad un vincolo di valore tipologico documentario (*ai sensi dell'art. IV.1.8 del RUE2*), in quanto trattasi di fabbricato ex agricolo, un tempo al servizio del fondo, con caratteristiche architettoniche riconducibili alle tipologie del territorio a vocazione agricola.

Il bene oggetto di stima si compone quindi di due distinti corpi di fabbrica, il principale attualmente ad uso residenziale è disposto su due livelli fuori terra con ampio portico che si sviluppa su tre lati del perimetro, il corpo secondario è destinato a servizio e deposito, entrambi insistono all'interno della corte esclusiva. L'accesso al compendio ed a tutte le arre di pertinenza, completamente recintate, avviene dal cancello principale posto direttamente sulla via Lunetta.

* * *

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., espone quanto segue.

Si rileva che:

- il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 16/02/2001, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 28/03/2025 acquisto;
- la certificazione notarile sostitutiva riporta gli identificativi catastali

attuali che corrispondono con quelli storici dell'impianto

meccanografico del 31/01/1988;

- non risulta depositato agli atti l'estratto catastale storico, reperito dal CTU e allegato alla presente;
- agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna il 28 marzo 2025

Rg.n. xxxx, Rp. n. xxxx, è stata **pignorata la quota di 1/1 del diritto di**

proprietà delle unità negoziali 1 e 2,

a FAVORE di:

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

CONTRO:

....., per il diritto di proprietà per 1/1;

Sui beni come di seguito descritti:

Unità negoziale 1

Fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via Lunetta, costituito da un

appartamento distribuito sui piani terra e primo e servizi in corpo di

fabbrica distaccato al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di

*detto Comune al foglio 62 **particella 9, sub. 8**, categoria A/7, classe 2;*

***particella 9, sub. 5**, categoria C/2, classe 3 e al Catasto Terreni al foglio 62,*

particella 9, sub. 7, corte.

Unità negoziale 2

*Terreno sito in Comune di Cervia (RA) distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio 1 **particella 74**, superficie 180 mq, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,04.*

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 28 marzo 2025 Rg.n. xxxx, Art. xxxx, in atti.

Inoltre lo scrivente ritiene necessario comunicare che a seguito di ulteriore controllo della correttezza della documentazione agli atti, in riferimento all'individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione, che nella presente stesura vengono separati in Unità Negoziale n. 1 (fabbricato abitazione e annessi compreso area esterna di pertinenza) e Unità Negoziale n. 2 (piccolo appezzamento di terreno comunque facente parte integrante dell'area esterna di pertinenza), si è rilevato quanto segue:

- nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare con Rg n. xxxx e Rp n. xxxx del 28/03/2025, nella sezione B – Immobili non risulta ricompresa la porzione di terreno di cui alla citata Unità Negoziale n. 2 di cui alla presente relazione;

- che nel citato Atto di Pignoramento dell'avv. Antonio Cappai allegato alla Nota di Trascrizione di cui sopra, viene correttamente riportata in elenco come facente parte di bene oggetto di esecuzione anche l'appezzamento di terreno dallo scrivente individuato come Unità Negoziale n. 2;

- che nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Romeo con data 22/04/2025

si evince come facente parte di bene oggetto di esecuzione anche

l'appezzamento di terreno dallo scrivente individuato come Unità Negoziale

n. 2.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

La certificazione notarile, redatta dal Dott. Giuseppe Romeo, Notaio in

Ravenna (RA), in data 22/04/2025 e depositata agli atti, certifica quanto

segue:

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà dei signori:

-, per la quota indivisa pari a un mezzo ciascuno, per

acquisto fattone dal signor, con atto di

compravendita a rogito del Notaio Pier Ugo Toschi di Cervia in data

13 dicembre 2001, rep.n. xxxxx/xxxx, registrato a Ravenna il 1°

marzo 2001 al n. xxx e trascritto a Ravenna il 16 febbraio 2001

all'art. xxxx;

- con atto di donazione a rogito del Notaio Maria Chiara Scardovi di

Cesena in data 27 luglio 2009, rep.n. xxxxxx/xxxxx, registrato a

Cesena il 6 agosto 2009 al n. xxxx e trascritto a Ravenna il 12 agosto

2009 all'art. xxxx, la quota indivisa pari a un mezzo dei detti

immobili, dal signor è passata in proprietà al signor

.....;

- con atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Torroni di

Forlì in data 20 marzo 2023, rep.n. xxxxx/xxxxx, registrato a Forlì il

27 marzo 2023 al n. xxxx e trascritto a Ravenna il 27 marzo 2023

all'art. xxxx, detti immobili sono passati in proprietà al signor

....., sopra generalizzato.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Giuseppe Romeo, Notaio in Ravenna (RA), in data 22/04/2025, restano quindi i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca legale (ai sensi dell'art. 2817, n. 1, c.c.) in virtù del sopra citato atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Torroni di Forlì in data 20 marzo 2023, rep. n. xxxxx/xxxxx, iscritta a Ravenna in data 27 marzo 2023 all'art. xxx - a favore dei venditori signori, sopra generalizzati, con domicilio ipotecario eletto in - per euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) a garanzia del pagamento della somma di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), corrispondente alla parte dilazionata del prezzo convenuto per la compravendita il cui pagamento, senza corresponsione di interessi, era previsto entro la data del 30 giugno 2023, ipoteca a tutt'oggi esistente.

- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ravenna in data 04/03/2025 repertorio xxx/2025 e trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ravenna in data 28/03/2025 all'art. xxxx a seguito di atto di

compravendita a rogito del Notaio Alessandro Torroni di Forlì in data
20 marzo 2023, rep.n. xxxxx/xxxxx, registrato a Forlì il 27 marzo
2023 al n. xxxx e relativo atto di precetto notificato in data 13
dicembre 2024.

* * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore risulta proprietario per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà dei beni individuati nell'atto di pignoramento.

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Ravenna in data
02/07/2025 (*allegato V*), il debitore risulta coniugato con la signora
..... dal 19/12/2022 in regime di separazione dei beni.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e
catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del primo sopralluogo, eseguito congiuntamente al Custode
Giudiziario (*allegato M*), in data 22/05/2025, non è stato possibile visionare i
beni oggetto di procedura; il sottoscritto CTU ha potuto effettuare il
sopralluogo e visionare i cespiti pignorati, in data 25/06/2025, constatando
che risultano occupati dall'esecutato (così come confermato dal Certificato
di Residenza rilasciato dal Comune di Ravenna in data 26/02/2025) (*allegato
W*) e dalla moglie che si dichiara domiciliata ma con diversa residenza.

* * *

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 i cespiti oggetto di perizia:

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 8957 del 21 ottobre 1991 PG

53660/87 del 31 dicembre 1987 avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile, la ristrutturazione del fabbricato e la costruzione di n. 2 wc con anti e portico, la costruzione di un vano ad uso deposito e la costruzione della tettoia (*allegato N*);

2. Certificato di abitabilità PG 53660/1987 del 7 dicembre 1992

relativo alla Concessione edilizia in sanatoria PG 53660/87 (*Allegato O*);

3. Concessione edilizia n. 1319 del 14 luglio 1997, PG 9914/97 del 11

marzo 1997 avente per oggetto la ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione (*allegato P*);

4. DIA PG 32096/2000 del 5 luglio 2000 per varianti in corso d'opera e

relativa comunicazione di fine lavori in data 20/08/2000 (*allegato Q*);

5. DIA PG 24583/2001 del 10 maggio 2001 per opere di manutenzione

straordinaria e relativa comunicazione di fine lavori in data 18/07/2001 (*allegato R*);

6. CILA telematica PG 83889/2022 del 26 aprile 2022 per opere di

manutenzione straordinaria e relativa Comunicazione di fine lavori CILA PG 92510/2022 del 05/05/2022 (*allegato S*).

* * *

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non risulta necessario per i cespiti denominati nell' *Unità negoziale 1* mentre per la porzione di terreno denominata *Unità negoziale 2* e distinta al catasto terreni del Comune di Cervia al foglio 1, particella 74, si rimanda a quanto espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica – n. 2025/6.1/1 CDU (*allegato T*), rilasciato dal Comune di Cervia, di cui si riporta uno stralcio:

certifica

che l'area sita in questo Comune, Via Lunetta, loc. Savio, distinta al Catasto terreni, foglio 1, mappale 74, ha la seguente destinazione urbanistica.

Strumento urbanistico vigente: PUG approvato con Delibera di C.C. n. 70

del 28/11/2018 “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”

Inoltre il mappale ricade in:

“Dossi di ambito fluviale recente”, di cui all'art. 3.9 delle norme di PUG;

“Aree di potenziale allagamento”, art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio

Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;

“Aree a medio rischio archeologico”, di cui all'art. 4.7 delle norme di

PUG;

“Zona di protezione dall'inquinamento luminoso”, ai sensi della LR 19/2003

art. 3 e successiva DGR 1688 del 18/11/2013 per presenza di osservatori

astronomici non professionali di rilevanza nazionale e regionale, di cui

all'art. 5.4 delle norme di PUG.

NOTA: La destinazione urbanistica non certifica l'esistenza o non di vincoli

o prescrizioni eventualmente derivanti dall'utilizzo di indici in precedenti

interventi edilizi, usi civici, asservimenti di volumi con atti tra privati, ecc.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITÀ

L'Unità negoziale 1, ricadente nel Comune di Ravenna, è individuata nel

RUE del Comune di Ravenna, divenuto operativo con la pubblicazione sul

BUR nr. 152 il 26/08/2009 e successive varianti e classifica i beni oggetto di

procedura negli ambiti di seguito elencati:

- RUE 2 – sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, paesaggi, contesti paesistici locali – 6.1 il torrente Bevano – art. IV.1.4 c2;
- RUE 2 – sistema paesaggistico ambientale, rete ecologica, secondo livello, agrosistemi a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico di progetto – art. IV.1.2 c3;
- RUE 2 – sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, aree di tutela delle potenzialità archeologiche – zona 3 - art. IV.1.13;
- RUE 2 – sistema paesaggistico ambientale, perimetri e limiti, dossi e paleodossi – art. IV.1.14 c9;
- RUE 2 – spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, SR2 – zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola – art. VI.2.4;
- RUE 2 – sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, emergenze e reti del paesaggio, edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario – componente puntuale edifici di valore tipologico-documentario – art. IV.1.8.

L'Unità negoziale 2, ricadente nel Comune di Cervia, è individuata nel PUG

del Comune di Cervia, approvato ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L.R.

24/2017 e dell'art. 32, comma 10, della L.R. n. 20/2000, con Deliberazione

di Consiglio Comunale N. 70 del 28/11/2018 e successive varianti e

classifica i beni oggetto di procedura negli ambiti di seguito elencati:

- Territorio rurale – ambiti rurali – ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

In relazione alla dichiarazione di agibilità, premesso che la prima edificazione del fabbricato risulta antecedente all'anno 1967, presso gli archivi del Settore Edilizia del Comune di Ravenna, è stato reperito il Certificato di abitabilità PG 53660/1987 del 7 dicembre 1992 relativo alla Concessione edilizia in sanatoria PG 53660/87 (*Allegato O*).

* * *

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Sui beni oggetto di procedura, alla data di stesura della presente relazione, non risultano gravare contratti di locazione.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Trattasi di piena proprietà di immobile sito in Ravenna, via Lunetta nr. 10 costituito da fabbricato di civile abitazione da cielo a terra (*part. 9, sub. 8*) con annesso corpo di fabbrica staccato ad uso deposito edificato sulla corte che costituisce pertinenza dell'appartamento (*part. 9, sub. 5*), compresa la corte esterna comune identificata come bene comune non censibile (*part. 9, sub. 7*) oltre ad area di terreno di pertinenza dei fabbricati ricadente nel Comune di Cervia (*particella 74*).

Il fabbricato principale è classificato dal RUE del Comune di Ravenna come

edificio di valore tipologico documentario.

È ubicato sulla via Lunetta al civico 10, in posizione intermedia fra le due frazioni Guarniera e Savio, nel Comune di Ravenna (RA). Risulta ben collegato alla viabilità principale e alle infrastrutture del territorio trovandosi a circa 3 km dalla stazione ferroviaria di Lido di Savio/Lido di Cervia, circa a 10 km dalla stazione ferroviaria del Comune di Cervia e circa 15 km dal casello autostradale di Cesena Nord.

L'accesso avviene direttamente da via Lunetta, attraverso un cancello carrabile che immette nell'area cortilizia di pertinenza (*sub. 7 BCNC*), attualmente adibita a giardino con presenza di alberature e cespugli; un viale pavimentato attraversa l'area verde e conduce al fabbricato principale e al deposito.

Separato dal fabbricato principale, si trova un corpo di fabbrica in muratura ad un piano fuori terra, attualmente adibito a deposito (*sub. 5*); si sviluppa con pianta di forma rettangolare, con copertura a due falde del tipo a capanna e manto di copertura in coppi di laterizio.

Il corpo di fabbrica principale destinato ad abitazione, con ingresso direttamente dal portico, è costituito al piano dalla zona giorno con un ampio soggiorno, collegato direttamente alla cucina-pranzo, una spaziosa tavernetta oltre a locali di servizio quali due ripostigli, centrale termica e wc.

Il piano primo, raggiungibile attraverso la scala interna, è destinato principalmente alla zona notte con due camere da letto, un guardaroba, due ripostigli, due servizi igienici, uno studio ed una soffitta.

Il fabbricato principale adibito a residenza (*sub. 8*) è costituito da una struttura portante in muratura, i vani principali sono riconducibili alla pianta

di forma rettangolare derivante dall'impianto originario riconosciuto tra quelle di valore tipologico documentario posti in area ad alta vocazione agricola, con annessi vani accessori diretti in porzione in muratura, di più recente realizzazione.

Il volume del fabbricato principale originario, a forma regolare, presenta una copertura a due falde del tipo a capanna con portico in aderenza sui lati nord, est e sud e corpo di fabbrica minore, sempre in aderenza sul lato nord, di altezza minore e destinato a servizi, con coperture a falde, con strutture primarie e secondarie in elementi lignei, impalcato con tavelle e/o tavelloni in laterizio e manto in coppi.

Le facciate esterne, intonacate e tinteggiate in colore chiaro sono scandite da aperture disposte con ritmo regolare. La struttura si sviluppa su due piani fuori terra ed è complessivamente in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'esterno che l'interno, fatta eccezione per alcuni deterioramenti localizzati dell'intonaco, più evidenti alla base della muratura perimetrale.

La zona giorno al piano terra, ricavata dagli spazi destinati originariamente a stalle o ricovero animali, risulta validamente restaurata, con il recupero degli elementi originali quali le colonne a sezione circolare, strutture portanti orizzontali con putrelle di ferro e tiranti a catena ed i soffitti "a volte" in elementi di laterizio di piccole dimensioni; i solai interpiano sono restaurati con elementi lignei strutturali ed impalcato in legno o laterizio a vista.

Si rileva in ogni modo una particolare cura ed attenzione espressa nelle scelte progettuali tese alla conservazione delle finiture interne ed esterne degli elementi vernacolari della tipologia ex agricola.

È stato possibile constatare la presenza di un marciapiede esterno coperto su tre lati da un portico ad una falda con coppi in laterizio.

Tale fabbricato al piano terra è costituito da un ingresso in cui è collocata la scala di collegamento al piano primo, la tavernetta, il soggiorno con la cucina dalla quale si può raggiungere un disimpegno che conduce a un servizio igienico, due ripostigli e la centrale termica; al piano primo, la scala termina in un disimpegno che serve uno studio con accesso a due ripostigli, una camera da letto che conduce ad un servizio igienico, una seconda camera da letto, un secondo servizio igienico e un guardaroba. Attraverso quest'ultima camera, si accede ad una soffitta.

Gli infissi presenti sono realizzati in legno con vetro doppio, scuroni e porte interne di legno; alcune finestre sono dotate di inferriate metalliche e alcune porte sono costituite da ante metalliche.

I pavimenti interni in tutti gli ambienti sono costituiti da piastrelle di gres, i battiscopa sono coordinati e dello stesso materiale del pavimento.

Nel locale cucina e nei locali servizio igienico è presente il rivestimento alle pareti, ad altezze diverse; i bagni sono dotati di lavandino, box doccia, sanitari e rubinetterie funzionanti.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia a norma vigente, l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a gas a condensazione del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, situata nel locale lavanderia al piano terra; il sistema di diffusione è costituito da radiatori in tubolari metallici.

Si rileva inoltre l'installazione di alcuni elementi puntuali di raffrescamento estivo del tipo split interni con pompa di calore, una stufa in ceramica del

tipo “stube” posizionata nella zona giorno al piano terra, perfettamente

funzionante e collegata alla canna fumaria per le esalazioni a norma di legge.

Per quanto riguarda le aree esterne, si rileva la pavimentazione della zona del

portico realizzata con elementi in gres del medesimo tipo di quelli interni, il

marciapiede laterale non è dotato di pavimentazione e risulta essere con

finitura superficiale a rasatura di cemento; l’area ricompresa tra il fabbricato

principale ed il fabbricato destinato a deposito risulta essere pavimentata con

elementi in cemento del tipo “autobloccante” di piccole dimensioni e

correttamente inserito nel contesto conservativo del compendio immobiliare

All’atto del sopralluogo si rilevano alcune crepe strutturali in prossimità

dell’aderenza tra il portico esterno e la parete di tamponamento dello stesso

portico realizzata sul lato ovest, comunque causate da fenomeni di

assestamento e non caratterizzate da alcun pericolo di instabilità e/o rischio

di collabenza.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla

documentazione di cui agli elaborati grafici facenti parte dei titoli

autorizzativi e alle planimetrie catastali, oltre che alla documentazione

fotografica allegata alla presente.

* * *

VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall’atto di compravendita (*allegato U*) a firma del dott. Alessandro Torroni,

Notaio in Forlì, in data 20 marzo 2023, repertorio xxxxx/xxxxx e trascritto a

Ravenna il 27/03/2023 all’art. xxxx, si evince che:

- *Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella*

consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

I cespiti oggetto di pignoramento risultano non essere gravati da ulteriori servitù ad esclusione di quelle sopra riportate.

* * *

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente rileva che non risultano spese di gestione o manutenzione ordinaria dell'immobile.

* * *

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, non si rilevano difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna e rispetto agli atti depositati presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Sub. 8: Abitazione

Vani principali al 100%

Piano terra	ca. mq	187,32
-------------	--------	--------

Piano primo	ca. mq	149,62
Vani accessori diretti al 100%		
Servizi ca. mq 31,64	ca. mq	31,64
Pertinenze di ornamento: 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente		
Portico ca. mq 128,56	ca. mq	17,86
Pertinenze di servizio al 25%		
Deposito (<i>Sub. 5</i>) ca. mq 99,25	ca. mq	24,81
Aree scoperte: 10% fino a al limite costituito dalla somma della superficie		
dei vani principali e dei vani accessori diretti (<i>solo per gli immobili</i>		
<i>classificati come ville o villini (categorie catastali A/7 e A/8) tale limite è</i>		
<i>elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti)</i>		
e 2% per la quota eccedente		
Corte (<i>particella 62, sub. 7</i>) ca. mq 3438,54	ca. mq	216,20
Corte (<i>particella 74</i>) ca. mq 180,00	ca. mq	3,60
Totale superficie commerciale	ca. mq	631,05
<u>Arrotondata</u>	mq	631,00
Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento		
all'allegato C del DPR 138/1998 e al Manuale della Banca Dati Quotazioni		
dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5 'Istruzioni per la		
determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei		
dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare'.		
* * *		
STIMA DEL BENE		
Come descritto nel dettaglio al paragrafo "Descrizione dei beni", trattasi di		
piena proprietà di fabbricato civile ad uso residenziale (<i>part. 62, sub. 8</i>), con		
Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 22/2025		Relazione di accertamento peritale

corpo di fabbrica separato (*part. 62, sub. 5*), sito nella medesima area

cortilizia (*part. 62, sub. 7*); oltre al pieno del diritto di proprietà di lotto di

terreno (*particella 74*).

Il fabbricato è vincolato in quanto classificato come edificio di valore
tipologico documentario.

È ubicato sulla via Lunetta al civico 10, in posizione intermedia fra le due
frazioni Guarniera e Savio, nel Comune di Ravenna (RA).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,
della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il
sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,
stimato a misura e ragguagliato, applicando il Metodo di Confronto del

Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e IVS) che compara
dati di immobili recentemente compravenduti, aventi medesime

caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente corretti
con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto della

Tabella dell'O.M.I. (Anno 2024, semestre 2, Comune Ravenna, zone rurale e
frazioni minori, Codice di zona R1, destinazione residenziale), del Borsino

Immobiliare oltre ai criteri generali definiti nel DPR 138/1998 utilizzati per
il calcolo delle superfici per la medesima classificazione della rendita

catastale, considerando la porzione di terreno di cui all'Unità Negoziale n. 2
in quanto facente parte integrante per caratteristiche e fisiologia alla

pertinenza delle aree esterne direttamente collegate all'Unità Negoziale n. 1,
applicando una riduzione percentuale pari a circa il 15 % al valore di stima

	di riferimento ottenuto dall'analisi comparativa di cui al metodo di confronto	
	utilizzato, così come sopra indicato, per minore appetibilità di vendita	
	nell'attuale situazione di mercato determinata dalle notevoli dimensioni di	
	superficie del fabbricato residenziale (anche secondo quanto previsto dall'art.	
	568 c.p.c.), tenuto conto che trattasi di <u>bene oggetto di Procedura Esecutiva,</u>	
	<u>si assume come valore unitario il prezzo pari ad € 935,00 al mq.</u>	
	VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE € 589.985,00	
	(euro cinquecentoottantanovemilanovecentoottantacinque/00)	
	Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si	
	operano le previste detrazioni ed in particolare:	
	- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene	
	venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà	
	operata una detrazione del 15% del valore.	
	VALORE A BASE D'ASTA€ 501.487,00	
	<u>ARROTONDATO A € 501.500,00</u>	
	(euro cinquecentounomilacinquecento/00)	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	
	Ravenna, 02/10/2025	
	Procedimento di esecuzione immobiliare nr. 22/2025	Relazione di accertamento peritale

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giardini Giovanni

Allegati:

A. Documentazione fotografica

B. Visura storica Catasto Fabbricati fg. 62 part. 9 sub. 5

C. Visura storica Catasto Fabbricati fg. 62 part. 9 sub. 7

D. Visura storica Catasto Fabbricati fg. 62 part. 9 sub. 8

E. Visura storica Catasto Terreni fg. 1 part. 74

F. Visura storica Catasto Terreni fg. 62 part. 9

G. Estratto di mappa CERVIA

H. Estratto di mappa RAVENNA

I. Elenco subalterni, elaborato planimetrico

J. Planimetria catastale fg. 62 part. 9 sub. 5

K. Planimetria catastale fg. 62 part. 9 sub. 8

L. Nota trascrizione compravendita del 2023

M. Verbale primo accesso

N. Concessione a sanatoria del 1987

O. Certificato di abitabilità del 1992

P. Concessione edilizia del 1997

Q. DIA del 2000

R. DIA del 2001

S. CILA del 2022 e relativa fine lavori

T. Certificato Destinazione Urbanistica

U. Atto di compravendita

V. Certificato Stato Civile

W. Certificato di residenza storica