

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n.31/2025 R.G.E.**

PROMOSSO DA

---

CONTRO

---

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. ANDREA MENELLI**

Via Candiano, 1 – 48122 Ravenna

Tel. 0544 591110 - Fax 0544 591110 - Cell. 338 9517373

MAIL studiomenelli@gmail.com - PEC andrea.menelli@geopec.it

Ravenna, novembre 2025

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2025 R.G.E.**

Promosso da:

\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_)

Contro:

\_\_\_\_\_

\* \* \*

**UDIENZA DEL 14/01/2026**

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Sopralluogo eseguito in data 12/08/2025:

Piena proprietà di appartamento posto al primo piano di edificio a due piani fuori terra, inserito nel contesto di un compendio immobiliare assai datato, situato in Castiglione di Cervia (Ra), in fregio alla piazza Tre Martiri per n. 10.

Il fabbricato entro cui è allocata l'unità oggetto di stima è realizzato in muratura di mattoni, le tamponature esterne ed interne sono anch'esse in muratura di mattoni, il solaio interpiano e le falde inclinate di copertura presumibilmente in laterocemento, il manto di copertura è in laterizio, la finitura esterna è ad intonaco civile tinteggiato. Al piano terra dell'edificio si trova una unità a destinazione laboratorio artigianale, di altra proprietà.

La scala di accesso alla abitazione oggetto di procedura è di proprietà esclusiva e si trova sul fronte dell'edificio, verso Piazza Tre Martiri, su una piccola area cortilizia comune al laboratorio ed alla abitazione.

L'abitazione, bisognosa di interventi di manutenzione ordinaria, è composta da: scala esterna di collegamento al piano primo, con partenza da corte comune e sbarco su terrazzo di proprietà esclusiva che dà accesso diretto al vano cucina soggiorno, un ripostiglio, una camera da letto di ampie dimensioni ed il bagno. Internamente le pareti sono in muratura di mattoni finite ad intonaco tinteggiato, gli infissi esterni sono in legno a lastra singola di vetro e con avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in piastrelle gres di varie dimensioni e colori, i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

Sono state rilevate opere realizzate senza titolo edilizio meglio descritte nel successivo paragrafo dedicato.

- Superficie reale calpestabile: abitazione circa mq 43.20 - terrazzo circa mq. 7.80
- Superficie lorda: abitazione mq. 52.40 circa, scala esterna circa mq. 6.70, terrazzo circa mq. 8.00
- Superficie commerciale: abitazione, scala e terrazzo mq. 55.34

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica, rilevata durante il sopralluogo del 12.08.2025, viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina: con corte comune (sub. 4) da più lati, con ragioni \_\_\_\_\_ (sub.3), salvo altri. In merito alla delimitazione dell'unità immobiliare si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati catastali contenuti sia nell'atto di pignoramento e sia nella relativa nota di trascrizione

sono aggiornati.

### **PROPRIETA'**

Come detto, dal punto di vista catastale, gli immobili risultavano alla data del 27/11/2025 intestati a:

- \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, **proprietà per 1/1**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e depositato agli atti:

#### ***Provenienza debitore:***

**COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 18275/10933 in data 19 luglio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bellecca Giuseppe di Cesena (FC) del 12 luglio 2007, numero di repertorio 26241/10742, a favor di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 18533/11847 in data 07 agosto 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Romeo Giuseppe di Cervia (RA) del 04 agosto 2003, numero di repertorio 4310/2571, a favore di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale, \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia e depositato agli atti:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.5378/3811 in data 20 marzo

2025, a seguito di atto giudiziario per Unep tribunale di Ravenna del 20 febbraio 2025, numero di repertorio 338, a favore di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.18276/4119 in data 19 luglio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bellecca Giuseppe di Cesena (FC) del 12 luglio 2007, numero di repertorio 26243/10744 - Importo totale € 257.270,00 - Importo Capitale € 128.635,00 - durata 25 anni, a favore di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

**Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra riportate.**

**Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi i seguenti:**

- **Trascrizione di cui all'art. 3811 del 20/05/2025**
- **Iscrizione di cui all'art. 4119 del 19/07/2007**

#### **PLANIMETRIE E DATI CATASTALI**

In data 08/03/2024 e 27/11/2025 si è provveduto alla estrazione delle visure e planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna; dall'esame delle stesse si è rilevato che:

come anzidetto gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 28, Particella 802, Subalterno 3.

Alla data del sopralluogo, 12/08/2025, la planimetria in atti risulta conforme allo stato dei

luoghi, ad eccezione di quanto sotto esposto:

rampe della scala esterna rappresentate graficamente con numero di gradini diverso da quanto esistente in loco

mancata rappresentazione grafica di piccolo vano ripostiglio

rappresentazione grafica di disimpegno alla zona notte attualmente non esistente e presenza di spalletta in muratura tra zona soggiorno e zona pranzo non presente sul posto

rappresentazione grafica di finestra nella camera da letto, su parete sud, non presente

Il relativo aggiornamento catastale potrà essere presentato da tecnico di fiducia della parte aggiudicataria.

### **OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata direttamente attraverso l'atto di compravendita a rogito per Dott. Giuseppe Bellecca, Notaio in Cervia, del 12/07/2007 rep. 26241/10742, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 19/07/2007 al n. 10933 di formalità. Pertanto, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogante, dalle indagini esperite non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

All'atto del sopralluogo, 12/08/2025, l'immobile risulta occupato dal sig. \_\_\_\_\_ e famiglia, in forza di contratto di locazione con scadenza al 28/10/2028, opponibile alla procedura.

Contratto di locazione stipulato in data 26/08/2016 e registrato il 29/08/2016 al n. 5191 serie 3T, avente durata dal 26/08/2016 al 25/08/2020 ed oggetto di proroga fino al 25/08/2028. Il contratto è stato registrato telematicamente e non ne risulta allegato il testo.

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

In merito alle formalità ipotecarie, (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti etc.) si rimanda al

paragrafo “Atti pregiudizievoli” in cui vengono indicati anche quelli di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica”. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Trattandosi di abitazione singola non è presente la figura dell'amministratore di condominio, né è possibile determinare le spese fisse di gestione.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Piano Urbanistico Generale del Comune di Cervia attualmente in vigore, il lotto entro cui è allocata l'unità oggetto è individuato tra i Tessuti residenziali di rigenerazione urbana ed è normato all' Art. 8.9.7 come segue:

#### **INDIRIZZI**

*1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente, caratterizzati da infrastrutture viarie a sezione particolarmente ridotta e spesso a fondo cieco, carenti di dotazioni territoriali e in particolar modo di parcheggi, con lotti di piccole dimensioni quasi totalmente occupati da edifici residenziali monofamiliari di 1-2 piani fuori terra normalmente privi di parcheggi pertinenziali.*

#### **PRESCRIZIONI**

*2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.1; abitativo, turistico ricettivo, produttivo, commerciale*

*3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l)*

*a) Manutenzione ordinaria*

*b) Manutenzione straordinaria.*

*d) Restauro e risanamento conservativo:*

*f) Ristrutturazione edilizia:*

*g) Nuova costruzione*

*i) Ristrutturazione urbanistica*

*l) Sostituzione edilizia:*

*con le seguenti limitazioni:*

*- 1. per gli edifici a prevalente funzione abitativa:*

*a. interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g1 con:*

*H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,30*

*Dcs (distanze dalle strade):  $\geq$  m 3,50*

*- 2. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione g1 esclusivamente di edifici a funzione direzionale d4 (parcheggi privati) anche in elevazione con le seguenti limitazioni:*

*H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 9,60*

*- 3. negli interventi di nuova costruzione g1 di edifici a prevalente funzione abitativa e d direzionale privata:*

*H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 12,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Forese, individuati nelle Tavole A1, sono insediati esercizi di vicinato e1, pubblici esercizi e5, artigianato di servizio e laboratoriale c2. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.*

Per le caratteristiche dimensionali, allocazione e distanze dai confini appaiono fattibili solo gli interventi di cui alle lettere A, B, D e, in modo molto limitato, F

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato oggetto di accertamento catastale e conseguente primo impianto al Catasto Fabbricati in data 28/06/1950; presso il Comune di Cervia sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n.573 del 10/09/1958, P.G. n.6058/1958, inerente modifiche interne dell'edificio;
- Concessione a sanatoria n.3936 del 17/04/1997 relativa a pratica di Condonò Edilizio Istanza prot. n. 36307 del 30/09/1986;
- D.I.A. n.698/F, prot. n.23489 del 12/06/2003, per modifiche a fabbricato di civile abitazione e cambio d'uso da abitazione a laboratorio artigianale

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico del Comune di Cervia, dall'esame dei documenti suddetti e sulla base del sopralluogo e del rilievo generale sommario esperiti si è rilevato quanto segue:

- nonostante approfondite ricerche non è stata rintracciata la concessione edilizia relativa alla costruzione dell'edificio; tuttavia, nelle successive pratiche edilizie il Comune di Cervia non ha mai sollevato obiezioni circa la legittimità dell'immobile,
- tra le pratiche edilizie fornite in visione al CTU dal Comune di Cervia vi era un fascicolo riguardante un illecito edilizio, privo di documentazione al suo interno, a nome Alessandra Bonora, dante causa dell'esecutata, e recante appunti circa una ipotetica trasmissione alla Procura della Repubblica di Ravenna; il Servizio Polizia Edilizia del Comune di Cervia, su richiesta del CTU, ha comunicato che

*“ L'Ufficio risulta essere intervenuto presso il locali del civico 10 di piazza Tre Martiri, in Cervia, in*



*data 29.09.2005, al fine di sottoporre a verifica la installazione di canna fumaria esterna in acciaio, sulla parte nord del fabbricato, prossima al confine con altra proprietà, canna fumaria per la quale risultava agli atti di codesta A.C. inoltro, a cura dell'allora avente titolo Bonora Alessandra, di istanza edilizia a mezzo pratica D.I.A. n.929/F del 06/09/2025. Del rilevato fu redatto verbale di sopralluogo (allegato 1) il quale fu trasmesso, con nota PG.3845 del 26.10.2005, al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, del Settore G.M.P.T. del Comune di Cervia al fine dell'adozione delle determinazioni di competenza. Sentito l'Ufficio Sanzioni e Controlli, che legge la presente per opportuna conoscenza, stante il rilevato fu aperto nei confronti della parte procedimento amministrativo ancora oggi inevaso.*

Dall'esame della pratica indicata nella comunicazione suddetta e come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo redatto all'epoca dei fatti, si evince che l'unità interessata NON è quella oggetto di procedura ma quella al piano terra dello stabile, adibita a pizzeria, al tempo anch'essa di proprietà della signora Alessandra Bonora, dante causa della eseguita (cfr. allegato DOCUMENTAZIONE CATASTO – VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI e ALLEGATO COMUNICAZIONE POLIZIA EDILIZIA CERVIA)

- sono state rilevate opere realizzate senza titolo edilizio, consistenti in:

diverso dimensionamento della scala esterna, tettoia realizzata senza titolo edilizio sul terrazzo di sbarco della scala esterna, non sanabile e da rimuovere,

- modifiche alle partizioni interne, consistenti nella demolizione di una piccola spalletta in muratura nella zona giorno, nella mancata realizzazione del disimpegno alla zona notte e nella realizzazione, in diminuzione della superficie della zona giorno, di un ripostiglio.

Il disimpegno alla zona notte deve essere ripristinato in quanto richiesto dalle norme del Comune di Cervia mentre, come anzidetto, la realizzazione del ripostiglio ha ridotto la superficie del soggiorno con angolo cottura ulteriormente al di sotto dei minimi consentiti dal Comune di Cervia per cui deve essere demolito.

- - Nella ricerca svolta presso gli archivi comunali non sono state reperite pratiche di variante in corso d'opera alla D.I.A. n.698/F, prot. n.23489 del 12/06/2003, (modifiche a fabbricato di civile abitazione e cambio d'uso da abitazione a laboratorio artigianale) né la successiva Comunicazione di Fine lavori e richiesta del Certificato di Abitabilità

Al fine di ricondurre l'abitazione ad uno stato legittimo è necessario, pertanto, provvedere alla

rimozione delle opere non sanabili e, per quelle regolarizzabili, procedere alla presentazione di pratica di sanatoria per mancata variante e, prima di questa e se necessaria, richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria. All'ottenimento di queste si potrà presentare Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità

### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogante, secondo quanto desunto dalle visure catastali e ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, nonché dai titoli di provenienza sopra citati, il diritto del debitore esecutato risulta essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultano gravati da tali pesi.

### **EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

L'immobile è già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, come meglio evidenziato nei capitoli precedenti.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo ma, come già esposto nel paragrafo "Planimetria e dati catastali", sussistendo alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti, queste possono essere aggiornate con la presentazione alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Ravenna di opportuna pratica da redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario per il tramite di tecnico di sua fiducia.

### **SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO**

Non necessitano variazioni colturali o cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità ad abitazione e/o servizi alla abitazione.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Per quanto l'immobile dovrà intendersi trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature dei locali ad uso abitazione e servizi, sulla base dei grafici rinvenuti in Comune, dei rilievi eseguiti e delle planimetrie catastali in atti, ragguagliandole poi attraverso

l'applicazione di coefficienti correttivi.

**Abitazione, garage e corte di proprietà:**

Abitazione circa mq 52.80 di superficie lorda, pari a mq. 52.40 di superficie ragguagliata;

Terrazzo: circa mq.8.00 di superficie lorda pari a mq. 1.60 di superficie ragguagliata

Scala esterna: circa mq. 6.70 di superficie lorda pari a mq. 1.34 di superficie ragguagliata

Complessivamente la superficie commerciale della abitazione risulta pari a mq 55.34

I COEFFICIENTI INDIVIDUATI SONO I SEGUENTI:

Locali ad uso abitazione: 100%

Scala esterna e terrazzo 20 %

**STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia, 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, considerando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, provincia Ravenna, semestre: 1–2025, comune Cervia, fascia Extraurbana, zona rurale e frazioni minori, codice di zona R1, riportante i prezzi delle abitazioni ed i canoni di locazione di tipo civile e/o economico in stato conservativo normale (min/max):

€/mq 960,00/1250,00 valore di mercato superficie lorda abitazioni di tipo economico

€/mq 3,50 /4,60 valore canone superficie netta abitazioni di tipo economico

Ciò stante, si assume il seguente valore di mercato unitario, considerando in particolare la vetustà e la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- Valore di mercato abitazione €/mq 1.100,00 superficie lorda
- Canone locazione abitazione €/mq 3,50 superficie lorda

## DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come anzidetto vige di un contratto di locazione stipulato in data 26/08/2016 e registrato il 29/08/2016 con durata dal 26/08/2016 al 25/08/2020, oggetto di proroga fino al 25/08/2028. (come riferito anche nel paragrafo “situazione occupazionale”) e quindi OPPONIBILE alla procedura. Considerata la durata residua di tale contratto (tre anni) e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trova, si ritiene opportuno operare una detrazione del 5% al valore stimato.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che, pur essendo bisognoso di un intervento approfondito di manutenzione, per quanto attiene alla abitazione, queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene e si ritiene opportuno pertanto non applicare alcun deprezzamento in merito.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo emerse difformità dai titoli edilizi e non essendo mai state presentate pratiche di variante in corso d'opera alla D.I.A. n.698/F, prot. n.23489 del 12/06/2003, (modifiche a fabbricato di civile abitazione e cambio d'uso da abitazione a laboratorio artigianale) né la successiva Comunicazione di Fine lavori e richiesta del Certificato di Abitabilità, come segnalato nello specifico paragrafo, si applica il deprezzamento di Euro 9.000,00 per sanzioni, spese tecniche, bolli e diritti per quanto attiene alla regolarizzazione delle opere e si applica il deprezzamento di Euro 5.000 per demolizione/smaltimento/ripristini delle opere non sanabili.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse

modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

### CONTEGGI DI STIMA

Come detto, per la stima del più probabile valore di mercato della abitazione si assume come riferimento la somma di €/mq. 1100,00 mentre il canone di locazione viene stimato a €/mq. 3,50. Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

<b>valore abitazione</b>	mq 55.34 x €/mq	1,100.00	€	60,874.00
<b>sommano</b>			€	<b>60,874.00</b>
detrazioni per stato d'uso, manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				
<b>restano</b>			€	<b>60,874.00</b>
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			€	3,043.70
<b>restano</b>			€	<b>57,830.30</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale			-€	14,000.00
<b>restano</b>			€	<b>43,830.30</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	DA VALORE STIMATO -15,00%		-€	9,131.10
<b>restano</b>			€	<b>34,699.20</b>
<b><u>valore da inserire nel bando[1]</u></b>			€	<b>35,000.00</b>
<b><u>[1]Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori</u></b>				
<b>canone locazione abitazione</b>	mq 55.34 x €/mq	3.50	€	193.69
<b>sommano</b>			€	<b>193.69</b>
<b><u>valore da inserire nel bando[1]</u></b>			€	<b>190.00</b>
<b><u>[1]Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori</u></b>				

### NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

#### ED EVENTUALI ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Dall'atto di provenienza dell'immobile e dalle visure effettuate risulta proprietario dell'immobile pignorato:

\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, proprietà 1/1

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare non esistono comproprietari non esegutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

### **DIVISIBILITÀ**

Per le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare, non si ritiene che possa essere comodamente divisibile.

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Rimandando per la completa descrizione ai capitoli precedenti, il compendio oggetto di valutazione si può così descrivere:

Piena proprietà di appartamento in Castiglione di Cervia, Piazza Tre Martiri n.10, sito al piano primo di edificio su due piani fuori terra, con accesso da scala esterna di proprietà esclusiva su corte in comune con unità sottostante e composto da: terrazzo di sbarco della scala e accesso diretto al vano cucina soggiorno, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio e bagno.

Unità priva del Certificato di Abitabilità, sono state rilevate opere realizzate senza titolo edilizio, in parte sanabili ed in parte da eliminare

Superficie commerciale: abitazione mq.55.34

### **FORMAZIONE IN LOTTI**

Si rimanda a quanto espresso al capitolo “DIVISIBILITA”

### **CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI**

Il codice fiscale di \_\_\_\_\_, è il seguente: \_\_\_\_\_.

### **STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI**

Come risulta dal certificato rilasciato dai Servizi demografici del Comune di Cervia in data 20/05/2025, la signora \_\_\_\_\_ è stata cancellata dall’anagrafe del Comune di Cervia in data 23/04/2014 per irreperibilità.

## **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI**

L'immobile risulta occupato dal sig. \_\_\_\_\_, come risulta dal certificato di residenza storica rilasciato dal Comune di Cervia (RA) in data 20.08.2025.

## **PENDENZA DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE GIUDIZIALI**

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale.

## **EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE**

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

## **EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA**

È stata presentata istanza di proroga di 90 gg. in data 22.08.2025, concessa dal Sig. Giudice Dott. Paolo Gilotta in data 25/08/2025.

## **DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA**

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

## **CONCLUSIONI**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<b>Alloggio al primo piano di edificio a due piani fuori terra, privo del certificato di abitabilità e con opere da rimuovere/sanare, e soggetto a contratto di locazione con scadenza al 25.08.2028</b>	<b>Piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Cervia (RA), piazza tre Martiri n.10, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, foglio 28, mappale 802 sub. 3</b>
	<b>Euro 35.000,00</b>

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a

disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 28/11/2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
Geom. Andrea MENELLI  
*(documento firmato digitalmente)*



## **ALLEGATI**

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione amministrativa
5. Documentazione ipotecaria
6. Tabella dei valori di riferimento
7. Titolo d'acquisto
8. Documentazione anagrafica
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Risccontro Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
11. Comunicazione Polizia Edilizia Cervia
12. Allegato "A"