

## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

---

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 21/2025

Dott. Massimo Vicini

Promosso da:

**XXX**

contro

**XXX**

## RELAZIONE DEL CTU

**GEOM. NERI TOMMASO**

Via G. Bovini, 43 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/468038 – 338/5097658



## TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Massimo Vicini

\* \* \*

N. 21/2025

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 24/09/2025

XXX

Ore 10.40

contro

XXX

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 01/04/2025

nominava la scrivente Neri Geom. Tommaso, con studio in Ravenna Via

Bovini n. 43, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione e-mail

P.E.C. gli conferiva l'incarico in particolare:

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 specifichi l'epoca di realizzazione

dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

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

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

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

il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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



	rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze	
	catastali, indicando gli ulteriori elementi	
	necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo	
	le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi	
	compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad	
	acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;	
	provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,	
	alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne	
	indichi le ragioni ostative;	
	7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del	
	Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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

referimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o



oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare



l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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 Ravenna (RA) e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni della provincia di Ravenna), 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 QUANTO PIGNORATO	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
	○ REGIME FISCALE	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI	
	○ SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	
	○ DESTINAZIONE URBANISTICA E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
	○ OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,	
	EDILIZIA E CATASTALE	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DELL'IMMOBILE	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	
	finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi	
	recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la	
	vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la	
	situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE e PROPRIETA'</b>	
	I beni oggetto di stima, risultano così identificati:	





Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna: sezione urbana Sant'Alberto, foglio 122, particella 45, subalterno 16, via Zuccherificio n. 15, piano T-1, categoria D/7, rendita € 1.198,18 intestata a: XXX sede Ravenna, XXX, proprietà 1/1.

L'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Sant'Alberto, Foglio 122 mappale 45 ente urbano di mq. 1.252.

### CONFINI

Confini: Via Zuccherificio, ragioni XXX, salvo altri.

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedure è una porzione di immobile facente parte del complesso dell'Ex zuccherificio di Mezzano, in particolare l'unità immobiliare in oggetto costituisce la zona che era adibita a servizi al piano terra e zona mensa al piano primo. Più precisamente è costituito al piano terra da locali ad uso deposito moto e bici, oltre ai servizi igienici costituiti da wc e docce. Al piano primo vi è un'ampia zona mensa, oltre a una cucina ed un locale dispensa. L'area scoperta recintata al piano terra costituisce il deposito bici e auto a cielo aperto.

### DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2 la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. è carente di visure e planimetrie catastali.

### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 11/02/2025 è stato pignorato a favore del XXX, ai sensi dell'art. 555 c.p.c., il diritto di proprietà di cui la società XXX è titolare sull'unità immobiliare sita in Ravenna, Via Zuccherificio n. 15,



ovvero dei seguenti beni:

*Diritto di piena proprietà della società XXX. sull'unità immobiliare sita in  
Ravenna, Via Zuccherificio n. 15, piano T-1, distinta al Catasto Fabbricati  
del Comune di Ravenna, Sezione SA, al Foglio 122, particella 45, sub 16,  
zona censuaria 3, categoria D/7, Rendita Catastale Euro 1.198.18, relative  
pertinenze e diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato.*

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastale corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e  
nella nota di trascrizione.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

L'immobile sopra identificato è di proprietà di: XXX, sede Ravenna, C.F.

00000000, in forza dei seguenti rogiti notarili:

1) Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Roberto Scotto Di

Clemente, Notaio in Cesena, del 00/00/0000 rep.0000, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il

00/00/0000 al n. 0000 di formalità, col quale la società XXX, con sede in

Ferrara, c.f. 000000000, ha venduto alla società XXX, con sede in Cesena. c.f.

000000000, tra l'altro, la piena proprietà dell'immobile sopra identificato.

Si fa presente che con atto di modifica di s.r.l. per Notaio Asaro di Ravenna

del 00/00/0000, rep. n. 0000, registrato a Ravenna il 00/00/00 al n. 000000, la

società XXXX con sede in Cesena è diventata XXXX con sede in Ravenna

(Voltura n. 0000/0000).

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dal certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia del Territorio-Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Ravenna prot. 0000 del 0000 e depositato agli atti

risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta n. 0000 del 00/00/00 a favore: XXXX con sede in Bologna c.f. 0000000 e contro: XXX, sede Ravenna, c.f. 000000; per Euro 14.000.000,00 di cui Euro 7.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Roberto Scotto Di Clemente, Notaio in Cesena, in data 00/00/00 rep.0000, a carico di diversi immobili, compreso quello oggetto di pignoramento. Risulta a margine della presente: Annotazione di frazionamento in quota presentata il 00/00/00, reg. part. 000, atto Notaio Porfiri Antonio in Cesena del 00/00/00, rep. n. 000000, a favore: XXX con sede in Bologna c.f. 00000000 e contro: XXX, sede Ravenna, c.f. 000000000; relativamente all'immobile oggetto di pignoramento per Euro 770.000,00 di cui Euro 385.000,00 per capitale.

Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 00/00/00, pratica RA 0000 del 0000, Registro n. 0000 del 00/00/00, riguardante, tra l'altro, l'immobile oggetto di pignoramento. Data di estinzione dell'obbligazione 00/00/00.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta al n. 000 del 00/00/00 a favore: XXX, sede Roma, C.F. 000000 e contro: XXX, sede Ravenna, c.f. 0000000; per Euro 221.441,28 di cui Euro 110.720,64 per capitale, derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 00/00/00 rep. n. 0000/0000, a carico dell'immobile oggetto di pignoramento.

- Ipoteca Giudiziale iscritta al n. 00000 del 00/00/00 a favore: XXXX con sede in Ravenna C.F. 000000000 e contro: XXX, sede Ravenna, c.f.



000000000000; derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna, in

data 00/00/00 rep.0000/0000, per Euro 20.000,00 di cui Euro 11.207,46 per

capitale, a carico dell'immobile oggetto di pignoramento.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta al n. 0000 del

0000/00000 a favore: XXXX, sede Roma, C.F. 000000000 e contro: XXX,

sede Ravenna, c.f. 00000000; per Euro 645.546,58 di cui Euro 322.773,29 per

capitale, derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del

00/00/0000 rep. n. 0000/0000, a carico dell'immobile oggetto di

pignoramento.

- Pignoramento Immobiliare trascritto al n. 000 del 00/00/00 a favore: XXX

con sede in Ravenna C.F. 000000000 e contro: XXX, sede Ravenna, c.f.

0000000000; derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di

Ravenna, in data 00/00/00 rep. 0000/0000.

Dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Ravenna in data 25/06/2025 non sono risultate ulteriori iscrizioni e/o

trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate.

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore, proprietario dell'intera quota di proprietà dei beni pignorati,

risulta la soc. XXXX, con sede Ravenna, C.F. 0000000000.

### REGIME FISCALE

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

catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle

Entrate di Ravenna e di Cesena non risulta la presenza di contratti di



locazione registrati per l'immobile in oggetto.

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE,

L'unità oggetto della presente perizia è costituita da un immobile di categoria catastale D7, ovvero identifico come fabbricato costruiti o adattato per esigenze industriali specifiche, che non possono essere facilmente destinati ad altri usi, è infatti parte di un più ampio compendio immobiliare che costituiva quello che era lo zuccherificio di Mezzano, oggi completamente riconvertito ad uso abitativo ad esclusione dell'unità immobiliare in oggetto che ha mantenuto le destinazioni d'uso originarie, ovvero al piano terra sono ubicati dei locali ad uso deposito moto e bici, oltre ai servizi igienici costituiti da wc e docce. Al piano primo vi è un'ampia zona mensa, oltre a una cucina ed un locale dispensa. L'area scoperta recintata al piano terra costituisce il deposito bici e auto a cielo aperto.

Tutte le finiture sono quelle originali e risalgono all'epoca di costruzione, i pavimenti sono costituiti da mattonelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice. Al fine di evitare intrusioni, le finestre al piano terra sono state tamponate all'esterno con muratura intonacata. Gli impianti interni sono scollegati dalla rete e necessitano di ammodernamento in quanto sono costituiti dalla dotazione originaria della costruzione.

L'immobile risulta pertanto, nel suo complesso, in stato di abbandono.

**Si fa presente che l'immobile è usato attualmente come magazzino per cui risulta completamente ingombro di materiale vario, pertanto il sottoscritto ha potuto faticosamente provvedere solamente ad una visione sommaria dell'unità immobiliare in oggetto.**



**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Presso gli archivi del Comune di Ravenna sono state reperite le seguenti

pratiche riguardanti il fabbricato oggetto di perizia:

- Autorizzazione n 0000 P.G. 00000/00
- Autorizzazione n 0000 P.G. 00000/00
- Agibilità P.G. 0000/00
- Concessione n 0000 P.G. 00000/00
- Dia P.G. 0000/00

**VINCOLI CONDOMINIALI****ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico di

compravendita a rogito Dott. Roberto Scotto Di Clemente, Notaio in Cesena,

del 00/00/00 rep.000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 00/00/00 al n. 00000 di formalità, si

legge: "ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL CONDOMINIO

"XXX", IN COMUNE DI RAVENNA, FRAZIONE MEZZANO, SONO

ATTRIBUITE LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA'

SULLE PARTI COMUNI COME PER LEGGE, AI SENSI DELL'ART.

1117 DEL C.C., TRA CUI L'AREA COPERTA E SCOPERTA

DESCRITTA NEL TITOLO IN PAROLA, L'ANDITO DI ACCESSO

ALL'AREA CORTILIZIA, L'INTERA RECINZIONE, LA STRADA

INTERNA, LE FOSSE BIOLOGICHE, L'IMPIANTO DI

RISCALDAMENTO SINO AL PUNTO DI DIRAMAZIONE ALLE

SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, IL TETTO DI COPERTURA DEI

SINGOLI EDIFICI, LE FONDAZIONI, I MURI PERIMETRALI, LE



FOGNATURE, GLI SCARICHI PLUVIALI CON RELATIVI POZZETTI E CANALIZZAZIONI, I VANI CONTATORI, GLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DEI LOCALI COMUNI, DELL'ENERGIA ELETTRICA E TUBAZIONI DELL'ACQUA SINO AGLI ATTACCHI DELLE SINGOLE UNITA', IMPIANTO DEL GAS CON DIRITTO DI ALLACCIAMENTO SU APPOSITA GUAINA MESSA IN OPERA DALLA SOCIETA' "ERIDANIA S.P.A." IN PROSSIMITA' DELLA ZONA DI ACCESSO ALL'INTERO COMPLESSO, L'ANTENNA TV, IL VANO SCALE. LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE LA SOVRACITATA GUAINA IN P.V.C., PER L'ALLOCAZIONE DELLE CONDOTTE DELL'ACQUA E DELLE TUBAZIONI DEL GAS PER FUTURI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMI, ATTRAVERSA IL DEPOSITO CICLI-AUTO A CIELO APERTO DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE MENSA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (MAPPAL 45 SUB.16) LA CENTRALE TERMICA CONTRADDISTINTA CON IL MAPPAL 45 SUB.14 E L'AREA SCOPERTA CONTRADDISTINTA CON IL MAPPAL 243 SUB.1, COSTITUISCONO BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE COSTITUISCONO L'INTERO COMPLESSO (MAPPALI 45, 46 E 243 SUB. VARI) - CON LE SERVITU' ESISTENTI, ED IN PARTICOLARE:= SERVITU' COSTITUITASI EX ART, 1062 DEL C.C., DI PASSAGGIO IN ZONA CALDAIA DI FRONTE AGLI UFFICI DELL'EX "ERIDANIA S.P.A.", PER L'UTILIZZO E LA MANUTENZIONE DELLA POMPA DI AGGOTTAMENTO, A FAVORE DEL CONDOMINIO "XXX" ED A CARICO DELLA PROPRIETA'



CONFINANTE “XXXXX”;;= SERVITU' COSTITUITA CON ATTO A  
ROGITO DR. FERDINANDO MARIA PELLICIONI, NOTAIO IN  
RIMINI, IN DATA 00/00/00 REP. N. 0000/0000, REGISTRATO A  
RIMINI IL 00/00/00 AL N. 000, TRASCRITTO A RAVENNA IL 00/00/00  
ALL'ART. 0000 (TRASCRIZIONE RELATIVA ALLA  
COMPRAVENDITA), E CHE LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE  
ESSERE IN CORSO DI TRASCRIZIONE PER QUANTO RIGUARDA LA  
SERVITU' STESSA, DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO,  
PERPETUO E GRATUITO, PER L'ACCESSO ALLA PUBBLICA VIA, A  
FAVORE DEL TERRENO DI CUI ALLE PARTICELLE, 45, 46 E 243  
DEL FOGLIO 122 (PERTINENZA DEL CONDOMINIO “LA TRIADE”),  
ED A CARICO DI UNA PORZIONE DELLA PARTICELLA 245 DEL  
MEDESIMO FOGLIO (PROPRIETA' “INIZIATIVE AGRICOLE S.P.A.”),  
INDIVIDUATA CON COLORE VIOLA NELLA PLANIMETRIA  
ALLEGATA SUB.”D” AL SUDDETTO ATTO”.

Le parti comuni sono quelle che emergono dall’elaborato planimetrico  
allegato alla presente relazione di stima.

#### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Lo scrivente non ha alcun dato riferito alle spese ordinarie e di gestione  
dell’Immobile.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA'**

L’immobile oggetto di analisi, è identificato dal RUE del Comune di  
Ravenna vigente, negli ambiti di seguito elencati:

1. Art.IV.1.10 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Emergenze e reti del paesaggio, verde privato.





2. Art. IV.1.4 c2 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,

Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone

3. Art.IV.1.13 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree

archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree

di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3

## **OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,**

### **EDILIZIA E CATASTALE**

In riferimento alla regolarità urbanistica rispetto ai documenti di cui

alle licenze edilizie sopra indicate, come precedentemente anticipato, in

considerazione del fatto che l'immobile è attualmente adibito a

magazzino, pertanto completamente ingombro di materiale vario, il

sottoscritto non è stato in grado di provvedere a delle misurazioni

dell'immobile, ma solo ad una mera ricognizione visiva, sulla base della

quale non si sono apprezzate difformità rispetto agli elaborati grafici

allegati ai titoli depositati.

All'atto del sopralluogo non è stato possibile accedere al locale servizio

con ingresso dall'esterno, in quanto la proprietà riferisce di non aver

mai avuto il possesso di tale locale.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in oggetto, è la seguente:

Piano terra ca mq 173,14 al 100% ca mq 173,14

Piano primo ca mq 304,43 al 100% ca. mq 304,43

Corte esterna ca mq. 13,18 al 5% ca. mq 0,66

Deposito a cielo aperto ca. mq. 630,71 al 10% ca. mq 63,07

**Totale superfice commerciale ca mq 541.30**



**STIMA DEL BENE**

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, tenendo conto delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

Immobile oggetto di stima € 189.500,00  
(eurocentottantanovemilaecinquecento/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche intrinseche del bene, occorre osservare che alcune di queste possono ritenersi comprese nello stato conservativo a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti.
- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione di circa il 15% del valore.

**VALORE A BASE D'ASTA**

**Immobile oggetto di stima** € **161.000,00**  
(eurocentosessantunomila/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, 20/08/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Neri Tommaso

*(documento firmato digitalmente)*

**Allegati:**

A. Documentazione fotografica

B. Visura C.F.

C. Visura C.T.

D. Elaborato planimetrico

E. Planimetria catastale

F. Documentazione urbanistica

