

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2025 R.G.E

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FRANCESCA BRUNETTI

via Gaudi, 4 - 48124 Ravenna

Tel. 3388268416

[Mail architettobrunetti@hotmail.it](mailto:Mailarchitettobrunetti@hotmail.it), [PEC francescabrunetti@pec.it](mailto:PECfrancescabrunetti@pec.it)

Ravenna, Dicembre 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

*** * ***

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2025 R.G.E.

Promosso da:

(RAPPRESENTATO DALL' AVV. _____)

contro

(RAPPRESENTATA DALL' AVV. _____)

*** * ***

UDIENZA DEL 04/02/2026 - ORE 10.00

*** * ***

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, rispondendo ai quesiti disposti dal Giudice e per la determinazione del loro valore commerciale e 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 più probabile 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.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna RG n.15960 RP

n.11544 in data 01/08/2025, derivante da atto del Tribunale di Ravenna del 14/07/2025 num. Rep. 2376, è stata sottoposta a pignoramento la **piena proprietà** del seguente bene:

“immobile sito in Comune di Cervia, località Milano Marittima, Viale Milano n.10, censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 17, particella 989, sub.8”

Si specifica che, dalle indagini effettuate e come specificato nella Relazione Notarile, risulta quanto segue.

A seguito della morte del sig. _____ e di conseguente di Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Ravenna del 06/11/2023 Rep.1425 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Ravenna in data 12/12/2024 al n. di R.G. 24130 e R.P. n.17793, l'immobile è pervenuto alle esecutate:

- _____ - CF. _____ per diritti pari a 1/6 di piena proprietà;
- _____ - CF. _____ per diritti pari a 1/6 di piena proprietà;
- _____ - CF. _____ per diritti pari a 4/6 di piena proprietà;

Si segnala che non risulta trascritta la denuncia di successione.

Si segnala quindi che catastalmente l'immobile risulta tutt'ora intestato a:

- _____ - CF. _____ [deceduto in data _____] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- _____ - CF. _____ per diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE, 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 trascrizione.

Come in precedenza specificato, i dati riguardanti le proprietà indicate nell'atto di pignoramento e i dati riguardanti la proprietà indicati nella documentazione

catastale non è corrispondente in quanto non risulta trascritta la denuncia di successione ma è presente la sola accettazione tacita di eredità.

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà dei beni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia (All. 7):

- beni intestati a:
 - _____ nato a _____, il _____, CF. _____ [deceduto in data _____] per diritti pari a **1/2 di piena proprietà**;
 - _____ nata a _____, il _____, – CF. _____ per diritti pari a **1/2 di piena proprietà**;

dei seguenti beni:

- **Foglio 17, Particella 989, sub.8**, Cat. A/2, cl. 5, vani 8,5, Sup. catastale 165 mq., Totale escluse aree scoperte 153 mq., R.C. € 1624,26, Viale Milano 10 – Milano Marittima, Cervia;

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia:

- Foglio 17, Particella 989, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 741

Dell'elaborato planimetrico agli atti si può dedurre che vi sono i seguenti BCNC:

- sub.3 - B.C.N.C.(PORTICO E INGRESSO) AI SUB. 8-9-11-24-25-26-27
- sub.18 - B.C.N.C. (INGRESSO,SCALE DA P.T. A P.1, ASCENSORE) AI SUB. 8-9-11-24-25-26-27
- sub.23 - B.C.N.C. (SCALE DA P.1A P.3) AI SUB.8-9-11-24-25-26-27
- sub.30 – B.C.N.C (CORTE) A TUTTI I SUB.
- sub.31 – B.C.N.C (CORTE) A TUTTI I SUB.

CONFINI

La u.i. residenziale confina con i sub.18 e sub.23 (BCNC), al piano sottostante sub.32

e sub.21 (_____); al piano soprastante sub.11 (_____), sub.11 (AGOSTINI), sub.24 (_____), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n.1 unità immobiliare a destinazione residenziale, non risulta possibile suddividerlo in più lotti.

CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di complesso condominiale, sita nel Comune di Cervia, Milano Marittima, viale Milano 10 - in zona prevalentemente residenziale, più precisamente trattasi di:

- **Abitazione:** posta al piano 1° composta da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, Wc, letto; accessibile da scala interna: n.2 camere da letto, bagno; terrazzo circostante l'appartamento.

Superfici:

- **Abitazione:** circa mq. 155 e terrazzo mq. 45 circa;

Superficie commerciale totale: mq. 165

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati all'Agenzia delle entrate servizio Territorio come segue (*All. 6*):

- _____ nato a _____, il _____, CF. _____ [deceduto in data _____] per diritti pari a **1/2 di piena proprietà;**
- _____ nata a _____, il _____, - CF. _____ per diritti pari a **1/2 di piena proprietà;**

In relazione al decesso del Sig. _____ in data _____, si specifica che, come riportato nella Relazione notarile depositata, l'immobile in oggetto per Atto

Giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Ravenna del 06/11/2023 Rep.1425 e trascritto il 12/12/2024 RG.24130 e RP. 17793 è pervenuto a:

- _____ - CF. _____ per diritti pari a **1/6 di piena proprietà**;
- _____ - CF. _____ per diritti pari a **1/6 di piena proprietà**;
- _____ - CF. _____ per diritti pari a **4/6 di piena proprietà**;

Si segnala che non risulta trascritta la denuncia di successione.

RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI

Dall'indagine anagrafica oggi svolta, si evince che le esecutate _____ e _____ -- risiedono presso l'immobile, come dal certificato di residenza allegato (*All. 2*); _____ risulta coniugata in regime di separazione dei beni, mentre la Sig.ra _____ risulta vedova del _____ (deceduto in data _____).

La terza esecutata _____ risulta residente presso altro immobile unitamente alla famiglia e nell'atto di matrimonio risulta la scelta del regime di separazione dei beni.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In sede di sopralluogo era presente l'esecutata _____ che risiede però presso altro immobile.

La medesima ha confermato che nell'immobile oggetto di pignoramento, come riscontrato nel certificato di residenza, risiedono la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____ anche se saltuariamente.

Sulle base delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Giudiziario di accettazione tacita di eredità (*All. 6*) del Tribunale di Ravenna del 06/11/2023 Rep.1425 e trascritto il 12/12/2024 RG.24130 e RP.

17793 è pervenuto a _____ - CF. _____ per diritti pari a 1/6 di piena proprietà, _____ - CF. _____ per diritti pari a 1/6 di piena proprietà, _____ - CF. _____ per diritti pari a 1/6 di piena proprietà, a seguito del quale non risulta trascritta la denuncia di successione.

Precedentemente con atto di compravendita (All. 6) autenticata nelle firme dal Notaio Giorgio Mirri di Ravenna, in data 27/11/1975, Rep. n. 4867 Matrice 707, trascritto a Ravenna il 03/12/1975 art.7000, con il quale i Sig.ri _____ e _____ acquistavano la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Cervia - Milano Marittima, viale Milano 10 e precisamente - "fabbricato ad uso albergo denominato Luisanna" dai Sig.ri _____ nato a _____ il _____, _____ nata a _____ il _____, _____ nato a _____ il _____.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (All. 6) autenticata nelle firme dal Notaio Giorgio Mirri di Ravenna, in data 27/11/1975, Rep. n. 4867 Matrice 707, trascritto a Ravenna il 03/12/1975 art.7000, con il quale i Sig.ri _____ e _____ acquistavano la piena proprietà dell'immobile di cui fa parte la u.i. oggetto di esecuzione e dal quale si evince che:

"2°) La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

3°) Garantiscono i venditori la piena proprietà dell'immobile alienato e nella sua completa libertà da vincoli, aggravii, oneri, censi, livelli, privilegi fiscali ed ipoteche, ad eccezione dell'ipoteca di 8.650.000 L. iscritta in favore della Cassa di Risparmio di Ra il 18/12/1959 al vol. 1249 art.770, in corso di cancellazione"

Dell'elaborato planimetrico agli atti si può dedurre che vi sono i seguenti BCNC:

- sub.3 - B.C.N.C.(PORTICO E INGRESSO) AI SUB. 8-9-11-24-25-26-27
- sub.18 - B.C.N.C. (INGRESSO,SCALE DA P.T. A P.1, ASCENSORE) AI SUB. 8-9-11-24-25-26-27
- sub.23 - B.C.N.C. (SCALE DA P.1A P.3) AI SUB.8-9-11-24-25-26-27

- sub.30 – B.C.N.C (CORTE) A TUTTI I SUB.
- sub.31 – B.C.N.C (CORTE) A TUTTI I SUB.

Appaiono quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi degli art. 1117 e seguenti del C.C.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non risulta per il gli immobili in oggetto nulla da segnalare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando quanto scritto nella certificazione notarile del Dott. Vincenzo Calderini (*All.1*), notaio in Santa Maria Capua Vetere, allegata e redatta su incarico del precedente, la scrivente ha quindi approfondito la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente agli esecutati successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 19/11/2025 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, resta valido quanto scritto sopra nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. (*All.4*)

In particolare il PUG. del Comune di Cervia (RA), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018, classifica l'area in cui si trovano le unità

immobiliari all'interno dei seguenti ambiti:

Ambiti urbani a prevalente funzione turistica

- *Tessuti turistico-ricettivi a media densità: Art. 8.10.2, da cui si rileva:*

INDIRIZZI

1. Sono tessuti urbani misti composti da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza di numerosi edifici residenziali in linea o a schiera plurifamiliari di 3-4 piani.

PRESCRIZIONI

*2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2 e **c4, d2, e2-2**. Le funzioni **a1, a2** e **d1** sono sempre ammesse.*

Per le strutture ricettive alberghiere sono inoltre ammesse:

- per le strutture chiuse⁵⁴ alla data di adozione di PSC e RUE (15.06.2017), e ammesso il cambio di destinazione d'uso, con permesso di costruire convenzionato, con le seguenti modalità:

- 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, dovrà essere ceduto gratuitamente all'A.C. al fine di agevolare gli interventi di qualificazione ed ampliamento delle strutture alberghiere b1 situate in tessuto turistico-ricettivo ad alta densità;*
- 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, potrà essere convertito in loco a funzione abitativa, con il limite massimo di 2 unità abitative, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste;*
- 1/3 della ST relativa al fabbricato preesistente, situato nel tessuto turistico-ricettivo a media densità, dovrà essere trasferita su altra struttura ricettiva esistente all'interno dei tessuti turistico-ricettivi ad alta densità, contestualmente alla realizzazione delle abitazioni, previo reperimento delle dotazioni pertinenziali richieste.*
- per strutture con un numero di camere ≤ 10 , e consentito con intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie*

dell'intervento;

- per strutture con un numero di camere > 10, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

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

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

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-ricettiva:

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

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 30,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:

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

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,80 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

4. per gli edifici a prevalente funzione **c** produttiva, **e** commerciale o **d** direzionale privata:

interventi di qualificazione o riconversione di cui all'art. 8.7.7;

5. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:

a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,50

b. per gli edifici a prevalente funzione ricettiva **b1**:

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 30,00

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

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 15,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali del Capoluogo, 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.

Inoltre non risultano altre formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che risulterebbero non opponibili dall'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Cervia sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione (All. 10):

- Autorizzazione per progetto di ampliamento e sopraelevazione villa e trasformazione in pensione provv.n.800/1953 e relativo Certificato di Abitabilità;
- Autorizzazione lavori edili provv.n.479 del 02/12/1974 relativa all'ammodernamento di pensione;
- Autorizzazione lavori edili provv.n.299/1959 relativa a modifiche con sopraelevazione di pensione e relativo Certificato di Abitabilità;
- Autorizzazione lavori edili provv.n.184/1959 relativa a modifiche con parziale sopraelevazione di pensione;
- Autorizzazione lavori edili provv.n.49/1959 relativa a modifiche con parziale sopraelevazione di pensione;
- Comunicazione -Relazione opere let.F, art.4, 7c., L. 493/93 del 01/01/1996 – provv.n.1515 relativo alla realizzazione di recinzione;
- DIA pg. 34/F del 10/01/2002 per installazione di bacheca;
- DIA pg. 588/F del 24/04/2001 per opere di manutenzione straordinaria interna;
- Autorizzazione pg. 681/F del 2000 relativa a demolizione di recinzione;
- Autorizzazione pg. 738/1988 relativa a realizzazione di pensilina;
- Concessione Edilizia in Sanatoria – Condonò pg. 4838/1989 per modifiche interne ed esterne e cambio d'uso e creazione di abitazione;
- Pratica di sanatoria per chiusura di tettoia pg.381/2014;
- Concessione edilizia n.286/776 del 30/10/1984 per ristrutturazione edilizia interna cambio uso da hotel a garni;
- Concessione n.103/214 del 29/06/1977 per variante per ammodernamento e ristrutturazione di hotel;

- Concessione edilizia n.292/1348 del 14/11/2000 per ristrutturazione di porzione abitativa e relativa Agibilità n. 196/2002 del 18/10/2002 prot.42039;
- Concessione in variante n.179/1023 dell'anno 2001 per recupero funzionale di edificio abitativo e relativa Agibilità n.196 del 18/10/2002;
- Sanatoria n.384/2004 per ristrutturazione con frazionamento di una unità abitativa al piano primo in due u.i. abitative- aumento della superficie di un terrazzo al piano primo-pegolato in legno sul terrazzo del piano primo (non reperita e non visionata in sede di accesso agli atti presso il Comune di Cervia).

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati e visionati, estratti dal Comune di Cervia, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità immobiliare, oltre ad alcune lievi difformità dimensionali generalizzate nell'intero della u.i., si è rilevata l'assenza della scaletta interna di accesso al terrazzo dal vano soggiorno e l'assenza delle alzate esterne per accedere dal terrazzo alla camera da letto fronte viale Milano.

Sono state rilevate inoltre altre due difformità quali: presenza di pergolato in legno sul terrazzo retrostante e aumento della superficie del terrazzo sempre sul retro in corrispondenza della cucina; si specifica però che tali difformità paiono oggetto dell'ultima pratica edilizia in sanatoria purtroppo non reperita dagli uffici comunali in sede di visione della documentazione.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione

di valore nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di considerare prudenzialmente, per i ripristini necessari come le scalette assenti e per le difformità rilevate sanabili (prudenzialmente anche in ragione della non reperibilità dell'ultima sanatoria agli atti), la necessità di una pratica edilizia di sanatoria di SCIA e/o CILA da depositare presso il Comune di Cervia, e di applicare una detrazione forfettaria di € 20.000 compresi eventuali oneri..

Dal punto di vista catastale, rispetto alla planimetria depositata, vi sono alcune difformità interne per le quali è necessario un aggiornamento, anche se si specifica che la planimetria catastale tiene conto dell' ampliamento del terrazzo ma non delle altre difformità riscontrate.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario.

DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche:

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, di complesso condominiale, sita nel Comune di Cervia, Milano Marittima, viale Milano, 10 - in zona centralissima, più precisamente trattasi di:

Abitazione: posta al piano 1° composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, n.2 camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, letto, wc, terrazzo circostrante la u.i.

L'abitazione è accessibile attraverso ingresso comune direttamente da Viale Milano.

Caratteristiche intrinseche:

Le finiture generali del fabbricato sono in buono stato di conservazione anche in relazione alle caratteristiche risalenti in parte all'epoca di costruzione e a eventuali

manutenzioni successive ma comunque datate.

La u.i internamente si presenta come di seguito (*All. 8*):

pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni:

- pavimento in ceramica nella zona giorno di colori e dimensioni diverse a seconda dei vani;
- parquet nella zona notte;
- nei servizi igienici (completo di sanitari) sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- le pareti interne sono intonacate;

infissi interni:

- porte interne in legno di color e bianco nella zona notte e marroni nella zona giorno;

infissi esterni (finestre e porta finestra di accesso alla u.i.):

- infissi esterni in legno di colore naturale con avvolgibili per l'oscuramento;

impianto termico, idrico e di raffrescamento:

- impianto termico e di raffrescamento con fancoil a terra, caldaia posizionata in esterno sul terrazzo retrostante; impianto funzionante al momento del sopralluogo- IMPIANTO DA VERIFICARE

impianto elettrico:

- funzionante al momento del sopralluogo; IMPIANTO DA VERIFICARE

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale Rag. _____ (*All. 12*) , risultano alla scrivente spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale insolute gravanti sulla u.i. pari ad € 11.498,78; sono inoltre prevedibili spese per la normale manutenzione ordinaria generale dell'immobile.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e alla documentazione catastale rinvenuta, ai fini estimativi si computano come segue:

- **Superficie appartamento** di circa mq. 155 pari anche alla superficie ragguagliata;
- **Terrazzo** di circa 45 mq., pari a circa mq. 9,5 di superficie ragguagliata;

Complessivamente e ai fini della presente perizia, verrà considerata la seguente superficie commerciale complessiva:

- **Superficie residenziale: mq. 165 circa;**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene considerato al 100% per la destinazione residenziale, il 30 % della superficie del terrazzo fino al raggiungimento di 25mq. e il 10% per la restante superficie.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di complesso condominiale, sita nel Comune di Cervia, Milano Marittima, viale Milano 10

Alla luce di quanto precedentemente esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di

Cervia-Milano Marittima, la sottoscritta 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 i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento la Tabella dell'O.M.I. Anno 2025 – I semestre – riportante per il Comune di Cervia, Centrale/MILANOMARITTIMA, codice di zona B2, Microzona 0, i prezzi delle abitazioni di tipo civile (da €/mq 4400,00 a €/mq 6100,00).

Ciò stante, si assume come valore unitario il prezzo di:

- **abitazioni di tipo civile** in stato conservativo normale **€/mq 5000,00**
- considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima (*All. 5*).

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 d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche e finiture dell'immobile, occorre osservare che alcune di queste non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. A tale fine quindi, considerando in particolare le caratteristiche e lo stato d'uso dell'immobile, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore stimato.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica, stante quanto precedentemente esposto nei precedenti paragrafi “Indagine amministrativa”, si ritiene di applicare un deprezzamento pari a € 20.000,00 per l'aggiornamento catastale e pratica edilizia di sanatoria per le difformità riscontrate e/o messa in pristino.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, come già espresso nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”, non risulta necessario definire specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, per completezza e nello spirito di quanto sopra premesso, si evidenzia che sulla base della documentazione

ricevuta dall'amministratore condominiale, risultano, per l'unità immobiliare in oggetto, spese insolute pari ad € 11.498,78, come desumibile dal prospetto allegato.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assume come parametro di riferimento un valore pari a €/mq 5000,00.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

| | | | | | |
|--|----|-----|------|--------|--------------|
| valore della u.i. residenziale, cantina oltre a spazi e corte comune a PT | | | | | |
| | mq | 165 | €/mq | 5000 | € 825.000,00 |
| detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile | | | | 20,00% | € 165.000,00 |
| restano | | | | | € 660.000,00 |
| detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale | | | | | € 20.000,00 |
| restano | | | | | € 640.000,00 |
| detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo | | | | 0,00% | € 0,00 |
| restano | | | | | € 640.000,00 |
| detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene | | | | 10,00% | € 64.000,00 |
| restano | | | | | € 576.000,00 |
| spese condominiali insolute | | | | | € 11.498,78 |
| restano | | | | | € 564.501,22 |
| Valore dell'immobile per la piena proprietà ¹ | | | | | € 565.000,00 |

¹ Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

RIEPILOGO

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

| | | |
|--|--|---------------------|
| U.i. a destinazione residenziale sita nel Comune di Cervia, Milano Marittima, Viale Milano n.10 | Valore di mercato della u.i. residenziale, sita a Cervia, Milano Marittima, viale Milano n.10, contraddistinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, al fg. 17, particella 989, sub.8 | |
| | Valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la piena proprietà | € 565.000,00 |

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

Contestualmente al deposito della presente relazione peritale di stima, la stessa viene trasmessa al procedente ed alle altre parti comparse.

Ravenna, Dicembre 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
arch. Francesca Brunetti

ALLEGATI

1. Certificazione notarile
2. Informativa anagrafica
3. Ispezione ipotecaria
4. Stralcio degli strumenti urbanistici
5. Tabella dei valori di riferimento (OMI)
6. Atto di provenienza
7. Documentazione catastale
8. Documentazione fotografica
9. Documentazione planimetrica
10. Documentazione amministrativa
11. Bilancio e spese condominiali insolute