

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N. 73/2025
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	Udienza **. **. ****
	*****	Ore **. **
	contro	

	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 21/08/2025	
	nominava lo scrivente geom. Filippo Bacchini, con studio in Faenza p.zza Martiri della	
	Libertà n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio, che accettava l'incarico prestando il	
	giuramento di rito con verbale del 02/09/2025. L'incarico conferito assegna all'esperto	
	estimatore i seguenti quesiti:	
	<i>“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta</i>	
	<i>necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della</i>	
	<i>documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile,</i>	
	<i>segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare,</i>	
	<i>l'esperto deve precisare:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;</i>	

Firmato Da: BACCINI FILIPPO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 1fa4f51b7bd4712bb8e1415e06cc341c6



oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti



anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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 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

anteriore 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 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).

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 effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (fiscali, condominiali)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- DESCRIZIONE DEL BENE



○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, tenendo conto anche dei parametri OMI, specificando il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale, provvederà ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del **.**.**** trascritto in data **.**.**** Registro

Generale ***** Registro Particolare ***** è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di ***** (C.F. e P. Iva *****):

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

***** , nato a ***** (**) il **/**/****, residente in ***** (**), Via ***** n. **

- C.F. ***** ,

***** con sede in Viale ***** , ***** (**) -

C.F. *****

sottoponendo ad esecuzione forzata i seguenti beni:



quota di 1/1 degli immobili di proprietà della società [REDACTED] siti

nel comune di Ravenna, Viale Italia 177, distinti al Catasto dei Fabbricati di Ravenna

alla **Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part. 1321 – Sub. 1; Part. 1322 – Sub. 1; Part.**

1323 – Sub. 1; Part. 2082 – Sub. 1 e Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part. 1938 –

Sub. 1; Part. 1939 – Sub. 1; e di quota 1/1 dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra

[REDACTED] sito nel Comune di Ravenna, via Alfredo Poggi 49, distinto al Catasto

dei Fabbricati di Ravenna alla **Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 1,**

Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 2 e Sez. Urbana SA – Foglio 28

– Particella 3 – Sub. 3.

* * *

Ai fini della presente relazione e per una più chiara esposizione, i due immobili

oggetto di stima verranno trattati separatamente, identificandoli

convenzionalmente come *Lotto 1* (Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part. 1321 – Sub.

1; Part. 1322 – Sub. 1; Part. 1323 – Sub. 1; Part. 2082 – Sub. 1 e Sez. Urbana SA –

Foglio 80 – Part. 1938 – Sub. 3; Part. 1939 – Sub. 3) **e *Lotto 2*** (Sez. Urbana SA –

Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 1, Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 2

e Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 3).

* * *

LOTTO 1

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà superficaria per il fabbricato e concessionario per l'area posta nel

Comune di Ravenna (RA) località Marina Romea in Viale Italia n. 117.

L'unità immobiliare si raggiunge attraversando la pineta; giunti al parcheggio (area



non di proprietà del sig. *****), lo stabilimento è ubicato sulla sinistra.

L'immobile risulta così suddiviso: All'ingresso dello stabilimento, a destra si trova un'area a prato; a sinistra, una zona verde con tronchi lignei a delimitazione, oltre la quale si sviluppa l'area raccolta differenziata su fondo in ghiaia e struttura in legno.

Procedendo, una fila di siepi separa l'area d'ingresso da una prima zona posta a sinistra, caratterizzata da un fondo ghiaiato su cui sono collocati quattro ombrelloni con copertura in paglia: due di dimensioni maggiori con struttura rigida in acciaio e due più piccoli con sola copertura in paglia (tutti di superficie inferiore a 16 mq). Nella stessa area si trova una struttura in acciaio rivestita in legno, adibita a zona griglia, completata da lampioncini, tavolini e sedie.

L'intera zona è delimitata da un perimetro realizzato in canne di bambù. Sulla destra, invece, ha inizio la passerella in legno che conduce verso la spiaggia e all'ingresso della veranda.

Proseguendo, lasciamo alla destra la muratura della struttura principale dello stabilimento. Sulla sinistra si trovano due file di cabine separate per sesso (dieci cabine per gli uomini e dieci per le donne) e un'altra area adibita a prato. In questa zona è presente una pavimentazione amovibile in lastre di cemento. In fondo all'area si trovano ulteriori cabine di servizio, tra cui un deposito, quattro cabine (sulle quali sono posizionati due pannelli fotovoltaici), tre bagni, di cui uno accessibile a persone disabili e una zona aperta con docce. La veranda è pavimentata in legno e chiusa lateralmente con infissi apribili. Si sviluppa su due lati della struttura principale ed è adibita a sala ristorante. Gli infissi apribili terminano sul lato mare, dove sono presenti teli avvolgibili trasparenti che completano la chiusura perimetrale.

Appena si accede alla veranda, sulla sinistra si trova un primo ingresso alla struttura



principale. Da qui si accede inizialmente a un locale adibito a ufficio, che funge da filtro verso la sala bar. Dalla sala bar si accede direttamente alla zona operativa, composta da un locale adibito a reparto cottura.

Da quest'ultimo si raggiungono sia lo spogliatoio del personale, dotato di antibagno e bagno, sia il locale cucina. La cucina dispone di un'uscita secondaria che conduce all'esterno, sotto un pergolato in legno che funge da copertura per l'area di supporto alla cucina esterna. Da quest'area si accede a una serie di locali distaccati dalla struttura principale, ovvero: uno spogliatoio per persone con disabilità, due celle frigorifere, e una prima dispensa che comunica con una seconda dispensa adiacente. In prossimità di questi locali, si trova infine il bar esterno.

Alla struttura principale si accede anche tramite un ampio ingresso, situato sul lato rivolto verso il mare e coperto da una tettoia. Proseguendo lungo la passerella di accesso alla spiaggia, sul lato destro si incontra un fabbricato in legno adibito a bar, dotato nella parte superiore di un piccolo terrazzino praticabile. In corrispondenza del pergolato utilizzato come sala ristorante all'aperto (lato mare), è collocata una struttura in acciaio destinata a palco per eventi e spettacoli.

Proseguendo ancora lungo la passerella, sempre sul lato destro, si trovano una tettoia di servizio, le docce accessibili alle persone con disabilità, un deposito per i lettini da spiaggia e, in prossimità di quest'ultimo, una struttura adibita a cucinotto. Sul lato sinistro, invece, si estende un'area attrezzata con ombrelloni sorretti da strutture metalliche e dotata di tavolini e sedie a servizio della clientela.

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie presente che necessitano, come meglio esplicitato nella Sezione Indagine Amministrativa, di legittimazione tramite la



* * *

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

*****, nato a ***** (**) il **/**/****, residente a ***** (**), Via
***** n. **, C.F. *****, in ragione della quota di 1000/1000 della proprietà
superficiaria per il fabbricato e concessionario per l'area (trattandosi però di diritto di
proprietà superficiaria su suolo demaniale, la proprietà dell'area medesima permane
in capo al DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO MARINA MERCANTILE –
C.F. 97905230583);

- Categoria D/8, Zona Censuaria 2, Rendita Catastale € 3.597,60

Indirizzo: Viale Italia n. 117 Piano T:

Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part. 1938 – Sub. 3; Part. 1939 – Sub. 3; Part. 2261

- Categoria D/8, Zona Censuaria 2, Rendita Catastale € 345,60

Indirizzo: Viale Italia n. 117 Piano T;

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

* * *

Mappale 2260, Mappale 2249, Mappale 2254, Mappale 2257, Mare Adriatico,
Mappale 2259, Mappale 2256, Mappale 2251.



* * *

PROPRIETÀ

***** (C.F. e P. Iva *****) con sede in ***** (**),
***** – proprietà superficiaria per 1000/1000 per il fabbricato e
concessionario per l’area.

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO MARINA MERCANTILE (C.F.
97905230583) con sede in Roma (RM) – proprietà dell’area concedente.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Si rilevano alcune discrepanze tra quanto riportato nell’atto di pignoramento e l’attuale
identificazione catastale dell’immobile. In particolare, la particella n. 2082 risulta oggi
frazionata nelle particelle nn. 2247 e 2248, mentre non viene menzionata la particella
n. 2261, potenzialmente riferibile al compendio pignorato, poiché su di essa insistono
fabbricati pertinenti allo stabilimento balneare e risulta graffata alla particella 1938 e
1939. Inoltre, anche nella relazione notarile si evidenziano differenze rispetto alla
situazione catastale aggiornata: a seguito della visura catastale effettuata in data
03/09/2025, risultano mappali aggiornati rispetto a quelli riportati nella predetta
relazione e nell’atto di pignoramento stesso.

Elenco dei mappali al 03/09/2025:
Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part. 1321 – Sub. 2; Part. 1322 – Sub. 2; Part. 1323 –
Sub. 2; Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part. 2247; Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part.
2248; Sez. Urbana SA – Foglio 80 – Part. 1938 – Sub. 3; Part. 1939 – Sub. 3; Part.
2261.

Firmato Da: BACCCHINI FILIPPO Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 1fa4f519fd47124b8e1415e06cc341c6



* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Non sono presenti parti comuni.

Servitù: dalla relazione ventennale e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non sono stati rilevati vincoli e servitù apparenti.

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI

Il sig. ***** risulta di stato libero.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Premesso che gli immobili NCEU al Sezione Urbana SA Foglio 80 Particella 1939 Subalterno 1 graffato alla Particelle 1938 sub. 1 – 1323 sub. 1 – 1322 sub.1 – 1321 sub. 1 e NCEU al Sezione Urbana SA Foglio 80 Particella 2082 Sub. 1 sono stati soppressi e che dalle visure storiche (in allegato) non vengono riportati i nuovi identificativi

Alla società ***** con sede a ***** (C.F. *****) accetta e acquista mediante scrittura privata del *.*.*** Notaio ***** Sede ***** (NON TRASCRITTA), l'azienda commerciale corrente in comune di ***** Fraz. ***** Viale ***** ** costituita da stabilimento balneare in muratura denominato “*****” sito su arenile demaniale marittimo di Ravenna, il manufatto insistente su area di proprietà del Demanio Marittimo balneare risulta attualmente censito al Foglio SA/80 con i mappali 1321 sub. 1, 1322 sub. 1 e 1323 sub.1 graffati

Firmato Da: BACCINI FILIPPO Enessb Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 1fa4f51b7bd4712db8e1415e06cc341c6



da potere di ***** Nato a ***** il **. **. ***** in qualità di unico titolare dell'impresa

individuale ***** di *****.

A sua volta la società cedente dichiara che il bene gli è pervenuto per atto di acquisto

autenticato nelle firme Notaio *. ***** di ***** in data **. **. ***** rep. *****/****

registrato a ***** il **. **. ***** al n. **.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale in atti presente nel fascicolo telematico, a tutto il

2025, sono stati rilevati i seguenti oneri:

a) Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Ravenna del

. **. *** repertorio n. *****/**** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Ravenna in data **. **. ***** al Numero Generale ***** e al

Numero Particolare **** a favore di ***** con sede in

***** C.F. *****, per capitale di € ***** oltre ad interessi e

spese per una somma complessiva di € ***** a carico di *****

nato a ***** in data **. **. ***** C.F. ***** per i diritti pari a **2/4 di piena**

proprietà su NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3 Subalterno

1, NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3 Subalterno 2, NCEU

Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3 Subalterno 3.

b) Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Ravenna del

. **. *** repertorio n. *****/**** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di **Ravenna** in data **. **. ***** al Numero Generale ***** e al

Numero Particolare **** a favore di ***** con sede in *****

C.F. *****, per capitale di € ***** oltre ad interessi e spese per



una somma complessiva di € *****, a carico di *****

con sede in ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà superficiaria su NCEU Sezione Urbana SA Foglio 80 Particella

1321 Subalterno 1, graffato con Foglio 80 Particella 1322 Subalterno 1,

Foglio 80 Particella 1323 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1938

Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1939 Subalterno 1, NCEU Foglio 80

Particella 2247 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 2248 Subalterno 1,

Foglio 80 Particella 2261 Subalterno 1.

c) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Ravenna

del **.**.*** repertorio n. **** e trascritto presso gli **Uffici di Pubblicità**

Immobiliare di Ravenna in data **.**.*** al Numero Generale ***** e al

Numero Particolare **** a favore di ***** con sede in *****

(**) C.F. *****, domicilio ipotecario eletto in *****

Via *** N. **, *******, a carico di ***** nato a ***** in data

..*** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su **NCEU**

Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3 Subalterno 1, NCEU Sezione

Urbana SA Foglio 28 Particella 3 Subalterno 2, NCEU Sezione Urbana SA

Foglio 28 Particella 3 Subalterno 3, NCT Foglio 28 Particella 3,

***** con sede in ***** C.F. ***** per i diritti pari a

1/1 di piena proprietà superficiaria su **NCEU Sezione Urbana SA Foglio 80**

Particella 1321 Subalterno 1, graffato con Foglio 80 Particella 1322

Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1323 Subalterno 1, Foglio 80 Particella

1938 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1939 Subalterno 1, NCEU Foglio

80 Particella 2247 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 2248 Subalterno 1,



Foglio 80 Particella 2261 Subalterno 1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, risulta registrato un contratto di affitto in data anteriore alla data del pignoramento.

Il contratto di affitto di azienda è stato stipulato in data **/**/**** con durata iniziale triennale e successivo rinnovo tacito di anno in anno, in assenza di disdetta comunicata almeno tre mesi prima della scadenza.

Le parti contrattuali, la società “*****”, con sede legale in ***** , frazione ***** , al Viale ***** , ** , codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di ***** , ***** , Rea n. **-***** , in persona di ***** ***** , nato a ***** il **. **. **** e ***** **** , nato a ***** il **. **. **** , in qualità di unici soci

amministratori e legali rappresentanti della società “concedente”; la società “*****”, con sede legale in ***** , frazione ***** , al Viale ***** , ** ,

codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di ***** , ***** ,

Rea n. **-***** , capitale sociale euro ***** deliberato e sottoscritto ed euro *****

versato, in persona di **** ***** , nata a ***** il **. **. **** , in qualità di amministratore

unico e legale rappresentante, domiciliato per la carica in ***** alla via ***** n. **/ ,

società “affittuaria”, hanno convenuto che l'affitto riguardi l'intera azienda,

comprensiva degli immobili, delle strutture e dei materiali. Il corrispettivo annuo

pattuito ammonta a euro ***** , oltre IVA, da corrispondersi in quattro rate trimestrali

posticipate secondo le seguenti scadenze: euro ***** entro il **. **. **** , euro *****

entro il **. **. **** , euro ***** entro il **. **. **** ed euro ***** entro il **. **. **** .

Poiché non risulta intervenuta formale disdetta nei termini contrattuali e, a tal

proposito, non ci è stato segnalato nulla, deve ritenersi che il rapporto sia tuttora in



corso. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate con Codice Ufficio

, in data **/**/*, Serie **, Numero **** e Sottonumero *.

* * *

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti oneri a carico dell'acquirente se non quelli relativi alla Sanatoria e quelli del canone demaniale annuo con termine al 30 settembre 2027.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna ha prodotto un fascicolo contenente le seguenti pratiche:

- 1) **Concessione Edilizia** prot. n. 44180 del 19.11.1984;
- 2) **Variante** prot. n. 53921 del 10.12.1989;
- 3) **Concessione Edilizia** prot. n. 52071 del 16.12.1999 per manutenzione straordinaria;
- 4) **Variante** prot. n. 5149 del 10.02.2002;
- 5) **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. 20053 del 11.05.2004 per manutenzione straordinaria;
- 6) **Illecito edilizio** prot. n. 97323 del 10.11.2006;
- 7) **Illecito edilizio** prot. n. 75936 del 23.05.2016;
- 8) **Illecito edilizio** prot. n. 57790 del 03.04.2018;
- 9) **SCIA in sanatoria** prot. n. 155212 del 07.09.2020.

Dall'analisi dei permessi edilizi e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne al fabbricato, alcune rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004,



altre che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della

L.R. 23/2004, che di seguito si elencano in maniera non esaustiva:

- Struttura adibita a ricovero attrezzi, realizzata con telaio in ferro e copertura in telo plastico, dichiarata rimossa nella pratica n. 57790/2018, ma in realtà tuttora presente e posto in prossimità del contatore Enel (foto 1.a e 1.b)
- È presente una struttura metallica con sostegno per luci destinata a eventi, collocata centralmente rispetto al pergolato lato mare. Tale manufatto non risulta riportato negli elaborati progettuali precedenti ed è pertanto da considerarsi 'struttura precaria temporanea', da rimuovere a fine stagione (foto 4.a e 4.b)
- Nell'area a ridosso delle cabine è stato rilevato un manufatto costituito da telaio in acciaio con alcuni rivestimenti in legno, adibito a griglia, non riportato negli elaborati progettuali (foto 5.a e 5.b);
- Nella stessa area è stato rilevato un ulteriore manufatto in legno, di forma esagonale, adibito a piccolo punto cassa (foto 6.a e 6.b);
- Posta di fronte alla struttura per eventi è presente un manufatto in legno adibito a angolo bar, appoggiata alla struttura una scala con telaio in acciaio che conduce a un terrazzino soprastante dotato di parapetto (foto 7.a e 7.b);
- È stata rilevata la presenza di una piccola cabina in legno, con copertura a due falde, delle dimensioni in pianta di m 1,60 × 1,10 (superficie complessiva mq 1,76) e altezze variabili da m 2,27 a m 2,54, collocata sul lato est del manufatto sopraindicato. Tale struttura risulta indicata nella pratica n. 57790/2018 come opera non autorizzata e non compare negli elaborati della SCIA in sanatoria n. 155212/2020 (foto 8);



- Risulta inoltre che, nell'area dove sorgono la cabina di legno e il manufatto adibito ad angolo bar, è stata disposta una pavimentazione amovibile in lastre di cemento;
- Adiacente al deposito lettini è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno, realizzata a copertura di un'area adibita a bancone bar/cassa (foto 9);

Nota: Il pergolato che copre la sala ristorante, situato sui lati est (lato mare) e sud del fabbricato principale (foto 2.a, 2.b e 2.c), così come il pergolato che copre l'estensione esterna della cucina sul lato nord dello stesso fabbricato (foto 3.a e 3.b), risultano entrambi indicati nella SCIA n. 155212/2020 come strutture precarie temporanee. In particolare, per il pergolato della cucina è espressamente specificato che trattasi di struttura temporanea da rimuovere a fine stagione. Pertanto, è opportuno far presente che tali strutture, in quanto temporanee, dovranno essere rimosse al termine della stagione in conformità a quanto dichiarato nella pratica edilizia e alle disposizioni vigenti.

Si STIMANO complessivamente, oblazione, demolizioni e spese tecniche, in circa € 10.000,00 oltre IVA e accessori.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere al condono delle violazioni anche non rilevate ai sensi del comma 6, art. 40 della L. 47 / 85 e successive integrazioni e modificazioni entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile.

* * *

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, così come dichiarato dal sig. ***** e dal verbale di sopralluogo allegato sottoscritto dallo stesso ***** e dal custode (allegato n. 4), si evince che, non essendo ancora terminata la stagione balneare e necessitando



la struttura di manutenzione ordinaria continua, anche in vista della chiusura invernale dello stabilimento, con tutte le attività e i costi che ne conseguono, si mantiene l'occupazione e non si richiede la consegna delle chiavi di accesso.

L'avvocato dell'esecutato si è impegnato a fare richiesta di istanza di permanenza.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere uno stabilimento balneare situato a marina Romea, Ravenna, Viale Italia 117.

L'accesso all'immobile avviene sul lato sinistro di un piazzale adibito a parcheggio, non di proprietà del sig. ***** *****, raggiungibile percorrendo Viale Italia e successivamente attraversando la pineta.

Il lotto è costituito da un fabbricato adibito a bar/ristorazione, dotato di cucina, spogliatoio con servizio igienico e un ufficio, oltre a un pergolato che si sviluppa su due lati dell'edificio e utilizzato come sala ristorante. In corpo separato sono presenti 10 cabine destinate agli uomini e 10 destinate alle donne. Vi sono inoltre ulteriori 4 cabine, adiacenti a una doccia e a un blocco servizi composto da tre bagni, di cui uno accessibile a persone con disabilità. È presente anche un'area coperta da pergolato che funge da supporto all'attività di cucina, cui si affiancano locali di servizio coperti, consistenti in uno spogliatoio, due celle frigorifere e due dispense, adiacenti a un bar.

La restante parte del lotto è rappresentata dalla spiaggia in concessione, attrezzata con lettini e ombrelloni, per una superficie complessiva pari a mq 6.418,36.

Le finiture del fabbricato risultano relativamente recenti e in buono stato di conservazione, presentando solo lievi segni di deterioramento superficiale dovuti all'azione della salsedine.



- | | | |
|---|---|--|
| | | |
| ○ | Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; | |
| ○ | Pavimenti interni composti da piastrelle in gres; | |
| ○ | Pavimenti sala ristorante esterna (coperta da pergolato) composti da assi di legno; | |
| ○ | Passerella esterna realizzata con listelli di legno; | |
| ○ | Pavimenti zone di servizio esterne realizzati con lastre di cemento; | |
| ○ | Le porte di accesso ai servizi esterni (bagni e cabine) sono in legno, di fattura datata, e presentano evidenti segni di usura, con uno stato di conservazione complessivamente mediocre. | |
| ○ | Porte interne in legno tamburato e alluminio; | |
| ○ | Sedie, panche e tavolini esterni realizzati con struttura in alluminio e in legno in buono stato di conservazione; | |
| ○ | Sedie e tavoli ristorante in alluminio in sufficiente stato di conservazione; | |
| ○ | Macchinari e arredi in acciaio inox per uso professionale, comprendenti piano cottura, friggitrice, frigoriferi, lavastoviglie e banchi di lavoro in buono stato; | |
| ○ | Finestre e infissi esterni: telaio in alluminio; | |
| ○ | Bagni dotati di sanitari; | |
| ○ | Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato; | |
| ○ | Impianto di riscaldamento: non presente; | |
| ○ | Impianto di raffrescamento: presente un condizionatore e un ventilatore a servizio dell'area bar. | |
| ○ | Impianto fotovoltaico: disposizione di due pannelli fotovoltaici sul gruppo cabine lato Nord. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato; | |
| | | |



Come detto in precedenza, sono presenti opere realizzate abusivamente che, come specificato nella sezione Indagine Amministrativa, dovranno essere oggetto di Sanatoria.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è stata calcolata al lordo delle murature e sulla base delle tavole di progetto indicate nella sezione "Indagine Amministrativa", tenendo conto delle linee guida e dei criteri di ponderazione previsti dalla norma UNI 10750:2005, nonché dei criteri di misurazione catastale definiti dal D.P.R. 138/1998.

Struttura principale	ca. mq. 134,95 x 100% = mq. 134,95
Tettoia	ca. mq. 36,42 x 50% = mq. 18,21
Pergolato lati Est e Ovest ⁽¹⁾	ca. mq. 203,97 x 25% = mq. 50,99
Pergolato lato Nord ⁽²⁾	ca. mq. 68,31 x 25% = mq. 17,08
Superficie totale bagni esterni	ca. mq. 14,47 x 25% = mq. 3,62
Superficie totale cabine	ca. mq. 44,81 x 25% = mq. 11,20
Dispense	ca. mq. 16,52 x 25% = mq. 4,13
Celle frigo	ca. mq. 7,52 x 25% = mq. 1,88
Spogliatoio esterno	ca. mq. 5,05 x 25% = mq. 1,26
Bar esterno	ca. mq. 16,82 x 25% = mq. 4,20

TOTALE mq. 247,52

1. Il pergolato che ricopre la sala ristorante, posto sui lati est (mare) e sud del fabbricato principale, risulta autorizzato come struttura temporanea e precaria nell'ambito dell'iniziativa "Mare d'Inverno". Esso presenta un lato delimitato con infissi in alluminio dotati di vetrate a tutt'altezza e un lato chiuso



mediante tende in plastica trasparente abbassabili. Queste caratteristiche ne consentono l'utilizzo come spazio coperto e parzialmente chiudibile durante la stagione balneare, mantenendo tuttavia un carattere non permanente. In ragione della sua funzione e della qualità delle finiture, si è ritenuto congruo applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 25% della superficie lorda ai fini della determinazione della superficie commerciale.

2. Il pergolato posto a copertura dell'estensione esterna della cucina, situato sul lato nord del fabbricato principale, è identificato negli elaborati come struttura precaria e temporanea, con l'obbligo di rimozione al termine della stagione balneare. In quanto elemento di carattere strettamente stagionale e privo di chiusure perimetrali, esso non concorre in modo significativo alla determinazione della superficie commerciale, per la quale si ritiene congruo applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 25% della superficie coperta.

* * *

STIMA DEL BENE

Inquadramento normativo: la situazione giuridica relativa al bene oggetto di stima risulta attualmente caratterizzata da un contesto di incertezza normativa, a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge 5 agosto 2022, n. 18, nella quale, all'art. 3, com. 1, è stata stabilita la scadenza delle concessioni demaniali (comprese quelle marittime) al 30 settembre 2027, disponendo di conseguenza, all'art. 3, com. 5, l'abrogazione dei commi 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682 e 683 della Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019). Tra i commi abrogati di particolare importanza è il comma 682, che prevedeva l'estensione della durata delle concessioni demaniali marittime vigenti alla data di entrata in vigore della legge n. 145/2018 per



un periodo di quindici anni, con decorrenza quindi dal 2018 fino al 31 dicembre 2033.

La riduzione della durata concessoria al 30 settembre 2027 rappresenta un allineamento alla normativa europea e ai principi sanciti dalla Direttiva 2006/123/CE (cosiddetta "Direttiva Bolkestein"), che, agli articoli 9, 10 e 12, impone agli Stati membri di garantire la libertà di stabilimento e di concorrenza nell'assegnazione delle concessioni di beni pubblici, vietando proroghe automatiche o rinnovi non basati su procedure di evidenza pubblica.

Lo stabilimento balneare oggetto di stima insiste su aree appartenenti sia al demanio marittimo sia al demanio forestale. Le particelle 1321, 1322, 1323, 2247 e 2248 ricadono sul Demanio Marittimo e regolate dalla Concessione n. ** del Registro Concessioni – anno ****, rinnovo della Concessione n. ***/****. Un'ulteriore porzione, comprendente le particelle catastali n. 1938, 1939 e 2261, ricade invece su Demanio Forestale, già oggetto della Concessione Rep. ** del **/**/****, scaduta il **/**/**** e non più rinnovata, come confermato per via telefonica dal Reparto Carabinieri Biodiversità di Punta Marina.

Nonostante la mancata proroga della concessione forestale, lo stabilimento ha continuato a operare utilizzando anche tali superfici, configurando una situazione di occupazione demaniale non formalmente autorizzata, ma di fatto tollerata.

Tale condizione, unita alla scadenza fissata al 30 settembre 2027 per le concessioni demaniali marittime ai sensi della Legge 5 agosto 2022, n. 118, comporta un quadro di incertezza giuridico-amministrativa che incide sulla valutazione complessiva del bene, riducendo la durata economica residua e incrementando il rischio legato alla disponibilità futura delle aree.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà superficiaria di



uno stabilimento balneare situato in Marina Romea, Ravenna, Viale Italia 117.

Ai fini della presente stima si è ritenuto opportuno adottare il criterio del costo di costruzione a nuovo, corretto per deprezzamento in funzione della vita utile residua, escludendo il valore dell'area. Tale approccio è stato scelto in quanto lo stabilimento balneare oggetto di analisi insiste su area demaniale marittima e presenta caratteristiche tipologiche e giuridiche non assimilabili a immobili ordinari di libero mercato. Inoltre, il mercato di riferimento non risulta particolarmente dinamico, rendendo poco significativi i confronti diretti con compravendite recenti.

Si assume come valore di costruzione a nuovo un importo forfettario pari a **€2.100,00/mq** (valore assunto come stima media dei costi di costruzione di opere fisse, opere amovibili e impianti, tenendo conto anche delle spese tecniche, degli oneri comunali, degli allacci e dei costi generali di realizzazione), utilizzato come riferimento tecnico per opere di livello medio in area turistica.

La superficie commerciale considerata è pari a **247,52 mq**. Trattandosi di un'opera realizzata in vicinanza al mare (quindi più soggetta a fattori di deterioramento quali vento, salsedine e umidità) si considera una vita utile economica complessiva della struttura pari a **20 anni** e un residuo di utilizzazione pari a **3 anni**, dovuto dalla scadenza della concessione il 30 settembre 2027.

VALORE DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO (valore teorico a nuovo)

- Superficie commerciale: 247,52mq

- Valore unitario al mq: 2100€/mq

Quindi:

Costo a nuovo = Sup. Commerciale x Valore unitario

= 247,52mq x 2100€/mq = **519.792,00€**



Arrotondato a 520.000,00€

Calcolo del valore residuo per deprezzamento lineare in funzione della vita utile

Per determinare il valore attuale del bene si adotta il criterio del deprezzamento lineare, che consente di stimare la perdita di valore dell'immobile in relazione al tempo trascorso rispetto alla sua vita utile.

$$\text{Valore Attuale} = C_n \times (n_r / n)$$

Dove:

- C_n = Costo di costruzione a nuovo = 520.000,00€
- n_r = Anni residui di vita utile = 3
- n = Vita utile totale del bene = 20

Quindi:

$$\text{Valore Attuale} = 520.000,00€ \times (3 / 20) = \mathbf{78.000,00€}$$

Il risultato del calcolo consente di determinare il valore residuo del bene, ossia la parte del valore originario ancora economicamente utilizzabile in relazione alla vita utile complessiva. Considerando una vita utile stimata di 20 anni e un periodo residuo di 3 anni, il valore residuo risulta pari al 15% del valore a nuovo, con un conseguente **deprezzamento complessivo dell'85%**. Tale riduzione rappresenta la perdita di valore dovuta al limitato periodo di utilizzo ancora disponibile prima della scadenza della concessione.

$$\text{Stima economica del bene} = \mathbf{78.000,00€}$$

A detrarre:

- Spese per la sanatoria e demolizioni € 10.000,00

Valore di mercato della piena proprietà superficiaria

nello stato di fatto e di diritto € 68.000,00



Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, provvede ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Per cui:

Valore di piena proprietà superficiaria a base d'asta € 57.800,00

Arrotondato a € 58.000,00 (Euro cinquantottomila/00)

* * *

LOTTO 2

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di fabbricati posti nel comune di Ravenna, località Mandriole in Via Alfredo Poggi 49.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da Via Alfredo Poggi.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta composto da tre distinti cespiti: il subalterno 1, identificato come fabbricato di categoria catastale C/2 (magazzino e locale di deposito); il subalterno 2, fabbricato di categoria C/6 (rimesse e autorimesse); e infine il subalterno 3, corrispondente a un fabbricato di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

Il subalterno 1 risulta articolato in quattro locali adiacenti tra loro ma funzionalmente indipendenti, ciascuno dotato di accesso autonomo dal prospetto ovest. Nello specifico, si individuano: un locale adibito a ripostiglio, un locale utilizzato come autorimessa, e ulteriori due locali destinati anch'essi a uso ripostiglio. Tutti gli ambienti risultano dotati di aperture finestrate sul prospetto est; si segnala, inoltre, la realizzazione di un'ulteriore finestra sulla parete prospiciente sud.



Il subalterno 2 è costituito da più locali adiacenti tra loro, ma tra loro indipendenti, ciascuno dotato di accesso autonomo. L'unità si compone, in particolare, di un locale adibito a deposito, provvisto di tre accessi distinti, nonché di aperture finestrate disposte sui prospetti nord, est e sud.

Adiacente al prospetto est del suddetto deposito si colloca un ulteriore locale, destinato a ripostiglio, accessibile anch'esso dal prospetto est e dotato di una finestra collocata sotto la tettoia. Sul prospetto sud del deposito si sviluppa invece un locale adibito a legnaia, accessibile dal prospetto ovest e dotato di una finestra sul medesimo prospetto, tre finestre sul prospetto sud e due ulteriori finestre sul prospetto est, anch'esse posizionate sotto la tettoia. Infine, si segnala la presenza, allo stato di fatto, di un ulteriore locale non identificato, adiacente al prospetto sud del deposito, provvisto di porta d'accesso anch'essa sul prospetto sud.

Il subalterno 3 risulta così suddiviso: all'ingresso si trova il vano scala, dal quale, sulla sinistra, si accede al locale adibito a sala da pranzo, dotato di due finestre sul prospetto sud e di camino. Da questo ambiente si accede a un sottoscala utilizzato come deposito, finestrato sul prospetto nord; sulla destra del vano scala si trova invece una porta chiusa. Proseguendo verso il piano superiore, si raggiunge un pianerottolo dotato di finestra sul prospetto nord, dal quale, a sinistra, si accede a un disimpegno che consente l'ingresso a un primo bagno, anch'esso finestrato sul prospetto nord, e a una camera da letto dotata di due finestre sul prospetto sud e di un bagno interno. Proseguendo a destra dal pianerottolo si accede a un'altra camera da letto, anch'essa finestrata sul prospetto sud, dalla quale si accede a un ulteriore locale adibito a camera da letto, con finestra sul medesimo prospetto. Non è stato possibile accertare con certezza la presenza, allo stato di fatto, di questi ultimi tre ambienti, in quanto, al



momento del sopralluogo, le porte di accesso risultavano chiuse a chiave e il proprietario ha dichiarato che non era in possesso delle chiavi; pertanto, si riportano le informazioni desunte dalla planimetria allegata alla pratica edilizia n. 7811/1984.

Per quanto riguarda il locale cantina e il locale cucina, posti al piano terra, l'accesso avviene attraverso una porta esterna posizionata sul prospetto sud, essendo quella interna chiusa. Allo stato di fatto, il primo locale risulta adibito a sala da pranzo con angolo cottura, finestrato sul prospetto est; da questo ambiente si accede a una camera da letto, dotata di finestra sul prospetto sud, dalla quale si accede infine a un bagno, finestrato sul prospetto nord.

La superficie commerciale totale dei fabbricati (come da sezione di calcolo della consistenza commerciale) è di circa mq. 213,86.

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie presenti che necessitano, come meglio esplicitato nella Sezione Indagine Amministrativa, di legittimazione tramite la presentazione di un titolo in sanatoria e la corresponsione della relativa oblazione.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

***** ***, nata a ***** (**) il **/**/****, residente in ***** (**), Via ***** n. ** - C.F.

*****, in ragione della quota di 1/1 della proprietà;

Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Part. 3 – Sub. 1

○ Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 69 mq, Rendita € 196,00



Indirizzo: Via Alfredo Poggi n. 49 Piano T

Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Part. 3 – Sub. 2

○ Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita Catastale € 83,92

Indirizzo: Via Alfredo Poggi n. 49 Piano T

Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Part. 3 – Sub. 3

○ Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale € 460,94

Indirizzo: Via Alfredo Poggi n. 49 Piano T - 1

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

* * *

CONFINI

La Proprietà confina a Nord con Via Alfredo Poggi, a Est con particella 68, particella 86 e in parte con particella 157, a Sud con particella 157 e a Ovest con particella 168 e particella 1.

* * *

PROPRIETÀ

***** *** (C.F. *****) nata a ***** (**) il **/**/**** - proprietario 1/1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non risulta esserci alcun errore tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale dell'immobile.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Non sono presenti parti comuni.



Servitù: Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di servitù aeree di passaggio di linee elettriche e/o di telecomunicazione, riconducibili verosimilmente a ENEL e Telecom Italia, insistenti sull'immobile (o sull'area di pertinenza dello stesso). Tali servitù si concretizzano nella presenza di cavi aerei visibili, sospesi su pali o ancorati a strutture esistenti, con attraversamento (o affiancamento) dell'area di proprietà.

* * *

**STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO
DEI BENI**

La Sig.ra ***** ** risulta di stato libero.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Alla signora ***** ** l'immobile è pervenuto dalla società *****, con sede legale in ***** (**), frazione ***** **, al Viale ***** n. **, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di *****, *****, con l'atto di compravendita per notaio ***** di ***** (**) del **/**/****, repertorio n. *****/****, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di ***** in data **/**/**** al numero di Registro Generale ***** e numero di Registro Particolare ****.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale in atti presente nel fascicolo telematico, a tutto il 2025, sono stati rilevati i seguenti oneri:

a) Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Ravenna del

****.**.****** repertorio n. *****/**** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità



Immobiliare di Ravenna in data **.**.**** al Numero Generale ***** e al
 Numero Particolare **** a favore di ***** con
 sede in ***** C.F. *****, per capitale di € ***** oltre ad interessi
 e spese per una somma complessiva di € ***** , a carico di *****
 nato a ***** in data **.**.**** C.F. ***** per i diritti pari a 2/4 di
 piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3
 Subalterno 1, NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3
 Subalterno 2, NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3
 Subalterno 3.

b) Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Ravenna del

..**** repertorio n. ****/**** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Ravenna in data **.**.**** al Numero Generale ***** e al
 Numero Particolare **** a favore di ***** con
 sede in ***** C.F. *****, per capitale di € ***** oltre ad interessi
 e spese per una somma complessiva di € ***** , a carico di
 ***** con sede in ***** C.F. ***** per i diritti
 pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria su NCEU Sezione Urbana
 SA Foglio 80 Particella 1321 Subalterno 1, graffato con Foglio 80
 Particella 1322 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1323 Subalterno 1,
 Foglio 80 Particella 1938 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1939
 Subalterno 1, NCEU Foglio 80 Particella 2247 Subalterno 1, Foglio
 80 Particella 2248 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 2261 Subalterno
 1.

c) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di



Ravenna del **.**.**** repertorio n. **** e trascritto presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di **Ravenna** in data **.**.**** al Numero Generale

**** e al Numero Particolare **** a favore di ***** con

sede in ***** (**). C.F. *****, domicilio ipotecario eletto in

***** Via ***** N. **, ***** , a carico di ***** ***

nata a ***** in data **.**.**** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di

piena proprietà su **NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3**

Subalterno 1, NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3

Subalterno 2, NCEU Sezione Urbana SA Foglio 28 Particella 3

Subalterno 3, NCT Foglio 28 Particella 3, *** con**

sede in ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

superficiaria su **NCEU Sezione Urbana SA Foglio 80 Particella 1321**

Subalterno 1, graffato con Foglio 80 Particella 1322 Subalterno 1,

Foglio 80 Particella 1323 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1938

Subalterno 1, Foglio 80 Particella 1939 Subalterno 1, NCEU Foglio

80 Particella 2247 Subalterno 1, Foglio 80 Particella 2248 Subalterno

1, Foglio 80 Particella 2261 Subalterno 1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio

Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, non risultano registrati

contratti di locazione in data anteriore alla data del pignoramento.

* * *

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti oneri a carico dell'acquirente se non quelli relativi alla Sanatoria.

* * *



INDAGINE AMMINISTRATIVA

Non è stato possibile reperire documentazione ufficiale relativa alla costruzione originaria del fabbricato, presumibilmente a causa della normativa vigente all'epoca, che non prevedeva l'obbligo di licenza edilizia per edifici realizzati in aree rurali prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967.

Tuttavia, sulla base delle fonti cartografiche disponibili, si può ragionevolmente collocare l'epoca di edificazione tra il 1910 e il 1957. In particolare, il fabbricato risulta assente sulla mappa di impianto (generalmente risalente ai primi del Novecento), ma presente sulla cartografia catastale successiva in formato cartaceo (cartaforte). Si segnala inoltre che la prima pratica amministrativa riferita all'immobile risulta datata 1957.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna ha prodotto un fascicolo contenente le seguenti pratiche:

- **Licenza edilizia** prot. n. 4142 del 15.02.1957 per ampliamento proservizi;
- **Manutenzione straordinaria** prot. n. 31385 del 09.02.1981 per il rifacimento della copertura;
- **Agibilità** prot. n. 7811 del 25.02.1984
- **Condono Edilizio** prot. n. 54407 del 31.12.1986

Dall'analisi dei permessi edilizi e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne al fabbricato, alcune rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004, altre che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 23/2004, che di seguito si elencano in maniera non esaustiva:

Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 1



- Presenza di una finestra nel prospetto Sud non presente invece nel disegno di planimetria presentato per il condono edilizio prot. n. 54407 del 31.12.1986.

Non è stato possibile verificare gli interventi eventualmente eseguiti all'interno del fabbricato, in quanto i locali risultavano inaccessibili al momento del sopralluogo, con accessi chiusi e non apribili e il proprietario ha dichiarato che non era in possesso delle chiavi.

Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 2

- Presenza di un locale non definito dotato di porta di accesso sul prospetto Sud adiacente al prospetto Sud del fabbricato adibito a deposito.
- Presenza di una finestra lato tettoia nel locale ripostiglio.

Non è stato possibile verificare gli interventi eventualmente eseguiti all'interno del fabbricato, in quanto i locali risultavano inaccessibili al momento del sopralluogo, con accessi chiusi e non apribili e il proprietario ha dichiarato che non era in possesso delle chiavi.

Sez. Urbana SA – Foglio 28 – Particella 3 – Sub. 3

- Si rileva la presenza materiale di due numeri civici distinti (n. 49 e n. 51), corrispondenti a due unità immobiliari separate, di cui una non risulta dichiarata catastalmente. Tale unità risulta essere utilizzata, in assenza di titolo, per l'alloggio, senza contratto di affitto regolare, di alcuni dipendenti della società ***** (debitrice esecutata).
- All'interno del vano cantina e vano cucina posti al primo piano, risulta realizzato, allo stato di fatto, un alloggio. Le altezze interne dei locali, pari rispettivamente a 2,48 m e 2,60 m, non risultano conformi ai requisiti minimi attualmente previsti per l'abitabilità. Tuttavia, in base alla pratica edilizia n.



7811/1984, redatta in vigenza di una normativa differente, tale ambiente era stato originariamente considerato abitabile. Tale classificazione rimane valida, ma, poiché l'altezza non risulta conforme agli standard oggi richiesti, in sede di calcolo di consistenza commerciale si considererà un coefficiente di ragguaglio inferiore al 100%.

- È stata riscontrata, allo stato di fatto, la realizzazione di una porta di collegamento tra il locale cantina e il locale cucina, i quali, secondo la planimetria catastale depositata, risultano distinti e privi di comunicazione interna.

- All'interno del locale cucina è stato realizzato un tamponamento murario al fine di separare detto ambiente da un locale, allo stato di fatto, adibito a camera da letto con annesso bagno, realizzato successivamente senza titolo abilitativo. Il locale adibito a camera da letto presenta un'altezza interna pari a 2,48 m, inferiore ai requisiti minimi attualmente previsti per l'abitabilità. Tuttavia, in base alla pratica edilizia n. 7811/1984, redatta in vigenza di una normativa differente, tale ambiente era stato originariamente considerato abitabile. Tale classificazione rimane valida, ma, poiché l'altezza non risulta conforme agli standard oggi richiesti, in sede di calcolo di consistenza commerciale si considererà un coefficiente di ragguaglio inferiore al 100%.

Si STIMANO complessivamente, oblazione, demolizioni e spese tecniche, in circa € 15.000,00 oltre IVA e accessori.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere al condono delle violazioni anche non rilevate ai sensi del comma 6, art. 40 della L. 47 / 85 e successive integrazioni e modificazioni entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile.



* * *

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, così come dichiarato dal sig. ***** (figlio dell'esecutata, la Sig.ra ***** *) e dal verbale di sopralluogo allegato sottoscritto dallo stesso ***** e dal custode (allegato n. 17), l'immobile risulta occupato temporaneamente dallo stesso Sig. ***** e, come dichiarato dal medesimo, da alcuni dipendenti della società ***** (altra debitrice esecutata) senza contratto di affitto regolare. Questi sono il Sig. ***** (non presente), Sig. ***** (non presente) e il Sig. ***** (non presente).

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto oggetto della procedura esecutiva comprende 3 diversi fabbricati siti nella stessa particella catastale (Foglio 28 – Particella 3, Subalterni 1-2-3): uno di categoria C/2 Sub.1), classe 2, uno di categoria C/6 (Sub. 2), classe due e uno di categoria A/4 (Sub.3), classe 3, situati a Ravenna, frazione di Mandriole, Via Alfredo Poggi 49. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada. La seguente descrizione delle finiture viene articolata distintamente per ciascun subalterno, al fine di rappresentare in modo chiaro e dettagliato le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati e il livello qualitativo delle dotazioni di ogni singola unità. Tale suddivisione consente di evidenziare eventuali differenze tra i subalterni in termini di stato di conservazione, finiture interne ed esterne, impianti e grado di manutenzione.

Subalterno 1

Fabbricato composto da un locale ad uso legnaia, un locale ad uso deposito, un locale



ad uso ripostiglio e una tettoia.

Le finiture del fabbricato sono datate e risalenti all'epoca della costruzione e in scarso stato di manutenzione e conservazione.

○ Le pareti esterne si presentano in condizioni di manutenzione carenti e con qualità costruttiva modesta, in particolare quelle relative al locale adibito a legnaia e al locale adibito a ripostiglio, che risultano prive di intonaco e realizzate con materiali di finitura grezzi;

○ Le pareti interne del locale adibito a ripostiglio risultano intonacate, ma si presentano in uno stato di degrado avanzato, con evidenti segni di deterioramento e finitura compromessa;

○ Le finestre e le porte di accesso dei locali adibiti a legnaia e ripostiglio sono realizzate in legno con vetro singolo e si presentano in uno stato di conservazione particolarmente degradato, con evidenti segni di usura avanzata e deterioramento dei materiali;

○ Le coperture della tettoia e del locale ripostiglio risultano in parte crollate e in condizioni di grave degrado strutturale. Inoltre, le stesse, unitamente a quella del locale adibito a legnaia, sono realizzate con lastre in cemento-amianto (eternit), per una superficie complessiva di circa 60 m²;

○ Il locale deposito si presenta in condizioni leggermente migliori rispetto agli altri, in quanto le pareti esterne risultano intonacate e verniciate, sebbene con finiture di qualità modesta e in stato di conservazione solo sufficiente;

○ Le porte di accesso al locale deposito sono realizzate artigianalmente mediante pannelli di compensato assemblati, soluzione che denota una qualità costruttiva modesta e non conforme agli standard edilizi ordinari.



Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei locali del fabbricato in questione in quanto tutte le aperture risultavano chiuse a chiave e il proprietario ha dichiarato che non era in possesso delle chiavi; pertanto, non è stato possibile verificarne lo stato di conservazione interno.

Subalterno 2

Fabbricato composto da un 3 locali ad uso ripostiglio e un locale ad uso garage.

Le finiture del fabbricato sono datate e risalenti all'epoca della costruzione e in scarso stato di manutenzione e conservazione.

- Le pareti esterne si presentano in condizioni di manutenzione carenti e con qualità costruttiva modesta; si riscontrano porzioni non intonacate, altre semplicemente intonacate e altre ancora intonacate e verniciate, con finiture comunque disomogenee e di livello generale contenuto;

- In una porzione del fabbricato il tetto risulta rifatto, come si evince dalla presenza di materiali recenti e in ottimo stato di conservazione. Nonostante ciò, il pacchetto architettonico della copertura si presenta estremamente semplice, composto da tavolato in legno, guaina impermeabilizzante e rivestimento finale in lastre grecate in PVC. La restante parte del tetto risale presumibilmente al periodo originario di costruzione dell'edificio e presenta caratteristiche costruttive modeste, con materiali datati e di qualità inferiore;

- Due degli ingressi del fabbricato risultano chiusi mediante semplici pannelli di compensato fissati con assi in legno. Gli altri due accessi sono dotati di porte in legno, anch'esse in condizioni manutentive carenti e con evidenti segni di degrado;



- Le aperture nei muri non sono dotate di infissi tradizionali, ma chiuse con strutture in legno e teli in plastica semi-trasparente al posto del vetro, in evidente stato precario.

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei locali del fabbricato in questione in quanto tutte le aperture risultavano chiuse a chiave e il proprietario ha dichiarato che non era in possesso delle chiavi; pertanto, non è stato possibile verificarne lo stato di conservazione interno.

Subalterno 3

Le finiture del fabbricato sono datate e risalenti all'epoca della costruzione e in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

- Le pareti esterne si presentano intonacate e verniciate, in condizioni di manutenzione complessivamente sufficienti. Sono presenti alcuni punti localizzati con distacchi o scrostature dell'intonaco, tuttavia limitati e non estesi;
- Le pareti interne e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, in condizioni di conservazione generalmente sufficienti, seppur con la presenza localizzata di muffa e alcuni punti di sgretolamento dell'intonaco;
- I pavimenti sono in parte realizzati con piastrelle in graniglia e in parte con gres smaltato;
- Le porte interne sono in legno, con finitura semplice e di qualità modesta;
- Le finestre sono realizzate con struttura in legno e vetro singolo e si presentano in condizioni di conservazione complessivamente sufficienti;
- In quasi tutte le finestre sono presenti zanzariere con struttura in legno, che



si presentano in condizioni manutentive complessivamente sufficienti;

- Tapparelle in plastica in mediocre stato di conservazione;
- Non sono presenti unità di condizionamento;
- I bagni sono dotati di doccia priva di piatto, entrambi finestrati e corredati di sanitari datati ma in buone condizioni di conservazione;
- Presenti termosifoni in sufficiente stato di conservazione;
- Le porte di accesso al fabbricato sono di due tipologie: una è realizzata in acciaio con vetri oscurati, risalente presumibilmente agli anni '60-'70, e si presenta in condizioni di conservazione sufficienti; l'altra è in legno con vetri singoli, in stato di conservazione leggermente inferiore;
- Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non consegnato;
- Impianto idrico indipendente. Certificato di conformità dell'impianto non consegnato;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia non di recente installazione, ma che si presenta in buone condizioni di funzionamento. Certificato di conformità dell'impianto non consegnato;

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno di alcuni dei locali del fabbricato in quanto alcune aperture risultavano chiuse a chiave e il proprietario ha dichiarato che non era in possesso delle chiavi; pertanto, non è stato possibile verificarne lo stato di conservazione interno.

Come detto in precedenza, sono presenti opere realizzate abusivamente che, come specificato nella sezione Indagine Amministrativa, dovranno essere oggetto di Sanatoria.



Inoltre, si rende necessario provvedere alla rimozione e allo smaltimento delle coperture in cemento-amianto presenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza e tutela ambientale.

Si STIMANO i costi di smaltimento di queste ultime in circa € 3.000,00 oltre IVA e accessori.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto è stata calcolata al lordo delle murature e sulla base delle tavole di progetto indicate nella sezione "Indagine Amministrativa", tenendo conto delle linee guida e dei criteri di ponderazione previsti dalla norma UNI 10750:2005, nonché dei criteri di misurazione catastale definiti dal D.P.R. 138/1998.

Subalterno 1

Tettoia aperta su due lati e in condizioni precarie: ca. mq. 12,72 x 25% = mq. 3,18

Legnaia in condizioni precarie: ca. mq. 41,74 x 15% = mq. 6,26

Deposito in condizioni mediocri: ca. mq. 73,78 x 25% = mq. 18,45

Ripostiglio in condizioni mediocri: ca. mq. 6,90 x 15% = mq. 1,04

Subalterno 2

Locali adibiti a ripostiglio: ca. mq. 62,68 x 25% = mq. 15,67

Garage: ca. mq. 30,30 x 40% = mq. 12,12

Subalterno 3

Per la superficie del piano terra si considera una quota pari all'80%, poiché l'altezza interna, inferiore a 2,70 m, non rispetta i requisiti minimi attualmente previsti per l'abitabilità. Tuttavia, all'epoca di costruzione dell'immobile, gli ambienti pranzo e cucina erano stati progettati e autorizzati come abitabili, in conformità ai parametri



allora vigenti. Pur non rispettando oggi le altezze minime previste dalle norme attuali, tali locali mantengono la destinazione d'uso abitativa riconosciuta all'origine del progetto. Si applica comunque un coefficiente di ragguaglio inferiore al 100%. Il locale cantina, invece, rimane non abitabile in quanto accatastato come tale e considerata l'altezza inferiore al minimo di legge.

ca. mq. 87,30 x 80% = mq. 69,84

Pianta Piano Primo: ca. mq. 87,30 x 100% = mq. 87,30

TOTALE **mq. 213,86**

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di un lotto composto da tre fabbricati situato a Ravenna, frazione di Mandriole, Via Alfredo Poggi 49.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, del mediocre grado delle finiture, del discreto stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dall'analisi delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per le abitazioni di tipo economico nella zona di riferimento Extraurbana - Rurale e Frazioni Minori R1 riporta dei valori che variano da € 800,00/mq a € 1200,00/mq, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dell'intero bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, producendo un valore al metro quadrato commerciale pari a € 800,00/mq.

Per cui:



Lotto 2 mq. 213,86 x 800,00 €/mq. = **171.088,00€**

Arrotondato a 171.000,00€

A detrarre:

• Spese per la sanatoria e demolizioni € 15.000,00

• Spese per lo smaltimento di cemento-amianto € 3.000,00

Valore di mercato della piena proprietà

nello stato di fatto e di diritto € 153.000,00

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, provvede ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Per cui:

Valore di piena proprietà a base d'asta € 130.050,00

Arrotondato a € 130.000,00 (Euro centotrentamila/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

Faenza 5 maggio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)



Allegati:

- 1) Visura per immobile Fg. 80, Part. 1321 Sub. 2, Part. 1322 Sub. 2, Part. 1323 Sub. 2, Part. 1938 Sub. 3, Part. 1939 Sub.3, Part. 2247, Part. 2248, Part. 2261 Sub. 1;
- 2) Estratto di mappa Comune di Ravenna, Foglio 80;
- 3) Planimetria catastale Fg. 80, Part. 1321 Sub. 2, Part. 1322 Sub. 2, Part. 1323 Sub. 2, Part. 1938 Sub. 3, Part. 1939 Sub.3, Part. 2247, Part. 2248, Part. 2261 Sub. 1;
- 4) Verbale di primo accesso stabilimento balneare;
- 5) Elaborato – Stato Rilevato;
- 6) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 20);
- 7) Contratto d'affitto fornito dall'Agenzia delle Entrate;
- 8) Accoglimento istanza al Demanio
- 9) Copia Concessione N. ** del registro Concessioni **** – Demanio Marittimo;
- 10) Copia Concessione Rep. ** del **/**/**** – Demanio Forestale;
- 11) Art. 3 e art. 4 della Legge 5 agosto 2022, n. 118;
- 12) Visura per immobile Foglio 28, Particella 3, Subalterni 1 – 2 – 3;
- 13) Estratto di mappa Comune di Ravenna, Foglio 28;
- 14) Planimetria catastale, Foglio 28, Particella 3, Subalterni 1 – 2 – 3;
- 15) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 23);
- 16) Tabella Valori OMI per il Comune di Ravenna (Via Alfredo Poggi 49, Mandriole);
- 17) Verbale di primo accesso Via Alfredo Poggi 49.
- 18) Certificato di stato civile ***** *****;
- 19) Certificato di stato civile ***** ***,



20) Certificato di morte ***** *****;

21) Estratto di matrimonio *****_*****

