REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

****

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 129/2025

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. PAOLO GILOTTA

****

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 17/09/2025 notificato in data 26/09/2025, Rep. n. 3540, trascritto a Ravenna in data 08/10/2025 al Registro generale n. 20163 e Registro particolare n. 14549, sono stati pignorati i seguenti beni immobili: "*porzione del fabbricato in condominio denominato "Condominio Agorà", sito in Comune di Cervia Via dei Lillà n. 26, costituita da:*

(i) un appartamento di civile abitazione posto ai piani S1-T-1-2, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 33, Particella 1956, Subalterno 19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 976,10;

(ii) un garage posto al piano S1, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 33, Particella 1956, Subalterno 14, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq., Rendita Euro 95,75;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti di uso comune o

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

condominiali a norma di legge e dei titoli di provenienza, ed i frutti relativi".

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Cervia (RA) in via dei Lillà n. 26, e consiste in una casa a schiera con ingresso indipendente che si sviluppa su quattro piani - seminterrato, terra, primo e secondo (sottotetto) - all'interno di un fabbricato in condominio denominato "Condominio Agorà"; l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 33, map. 1956, sub. 14 e 19.

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile in oggetto è di recente edificazione (anni 2008-2010) e si trova nella zona Nord-Ovest di Cervia nei pressi del parco nazionale delle Saline di Cervia, e risulta facilmente raggiungibile dalla SS 16 "Strada Adriatica", che la collega nel raggio di pochi chilometri con il parco divertimenti di Mirabilandia.

L'immobile risulta composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, di cui una con annessa cabina armadio, e due bagni, oltre a due ampi balconi al piano primo, due locali nel sottotetto e una cantina e una lavanderia al piano seminterrato, cui si accede mediante una scala a chiocciola esterna. Sono poi presenti delle logge a cui si accede dai locali soggiorno e cucina al piano terra, che affacciano sul cortile sul retro di pertinenza dell'abitazione. Di pertinenza dell'immobile è anche il cortile sul fronte della casa che collega il cancellino di ingresso su strada all'ingresso dell'abitazione.

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

L'appartamento è dotato inoltre di un garage (censito al civico 22) al piano seminterrato a cui si accede da un corsello carrabile comune condominiale e dal locale cantina posto sullo stesso piano.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione, in quanto di recente costruzione, e anche all'interno dell'abitazione non si sono riscontrate problematiche evidenti.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze è di **mq. 220,29 circa.**

Si specifica che nel calcolo della superficie commerciale non sono state considerate le strutture non regolari del portico sul fronte e della veranda sul retro dell'edificio, in quanto dovranno essere demolite.

La superficie commerciale della corte di pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente del 10% per una superficie pari a quella dell'abitazione al piano terra e del 2% per la restante superficie.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX** (**esecutato**), C.F. XXX, **proprietà per 1/1**;

e risultano così identificati:

- Catasto Fabbricati del **Comune** di **Cervia**, **Fg. 33, map. 1956, sub. 19,** Via dei Lillà n. 26, piano S1-T-1-2, cat. A/2, Classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 976,10;

- Catasto Fabbricati del **Comune** di **Cervia**, **Fg. 33, map. 1956, sub. 14,** Via dei Lillà n. 22, piano S1, cat. C/6, Classe 2, consistenza 18 mq, rendita

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

€ 95,75;

Il bene confina con: muri perimetrali esterni, parti comuni, ragioni XXX e XXX (fg. 33, map. 1956, sub. 20), ragioni XXX (fg. 33, map. 1956, sub. 13 e 18), ragioni XXX (fg. 33, map. 1956, sub. 17), salvi altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Giunchi di Cesena del 13.07.2010, Rep. n° 165973, registrato a Cesena il 28.07.2010 al n. 7005 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Ravenna in data 03.08.2010 art. 9114, si rileva che: *"Si precisa che le aree individuate nell'elaborato di cui sopra coi subalterni 6, 7, 8, 9 e 10 pur restando di proprietà comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto, sono attribuite in uso esclusivo, perpetuo e gratuito alle unità immobiliari poste al piano terra, rispettivamente censite con i subalterni 16, 17, 18, 19 e 20 precisandosi che le spese di manutenzione relative a dette aree saranno ad esclusivo carico dei proprietari delle unità asservite.*

L'appartamento in oggetto ha diritto all'uso esclusivo perpetuo e gratuito dell'area individuata con il subalterno 9 nel suddetto elaborato planimetrico. *[…] La compravendita è fatta con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato; […]*

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

- *della servitù a favore dell'Enel trascritta a Ravenna in data 11 gennaio 1979 all'articolo 424 e di nulla avere da eccepire al riguardo; […]*
- *che i muri divisori tra le varie proprietà, gli scarichi e quant'altro*

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

sono comuni tra confinanti e dovranno pertanto essere mantenuti a spese comuni delle proprietà interessate;

- *che in dipendenza della costruzione del complesso nonché per la miglior utilizzazione di ciascuna unità immobiliare si intendono costituite a reciproco favore e carico servitù di veduta, sporto, aria, luce, stillicidio, innesto e passaggio di tubazioni, impianto fognario, canalizzazioni e linee interrate ed aeree, gasdotto, acquedotto ed elettrodotto;*
- *che l'accesso alle aree concesse in uso esclusivo dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti, servizi ed impianti comuni del fabbricato."*

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità, quali:

- errata corrispondenza delle murature esterne e di alcuni tramezzi interni;
- non corrispondenza di alcune spalline di porte e finestre;
- errata rappresentazione del verso della scala al piano seminterrato;
- diverse altezze del piano sottotetto.

Si ritiene quindi necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. A tal proposito si rimanda all'allegato M – Tavola 02 in cui è rappresentato il confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti.

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento l'immobile pignorato viene identificato soltanto al civico 26, mentre dalla visura catastale gli immobili risultano localizzati come segue:

- abitazione: foglio 33, map. 1956, sub. 19 – via dei Lillà **n. 26**
- garage: foglio 33, map. 1956, sub. 14 – via dei Lillà **n. 22**

Si precisa inoltre che il sub. 9 del foglio 33, mappale 1956, censito come "Bene Comune Non Censibili" (B.C.N.C) e che individua i cortili sul fronte e sul retro esterni all'abitazione, anche se non citato nell'atto di pignoramento risulta da rogito di compravendita del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Cesena del 13.07.2010 (Rep. n° 165973, registrato a Cesena il 28.07.2010 al n. 7005 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Ravenna in data 03.08.2010 art. 9114) in diritto d'uso esclusivo e perpetuo del sub. 19.

PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XXX** (**esecutato**), nato a Ravenna (RA) il 31/05/1976, C.F. XXX, **proprietà per 1/1**;

Dal certificato contestuale Anagrafico di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia del sig. XXX, richiesto al Comune di Cervia, ricevuto in data 11.12.2025, risulta quanto segue:

- la famiglia anagrafica risulta così composta:
  - XXX, si veda sopra;

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

- XXX, nato a Roma (RM) il 13/02/2014, c.f. XXX;
- XXX, nata a Roma (RM) il 20/12/2002, c.f. XXX;
- XXX, nata a Roma (RM) il 11/01/1966, c.f. XXX;

- XXX risulta coniugato con XXX il 23/06/2013 a Cervia (RA).
- XXX risulta iscritto all'indirizzo Via dei Lillà n. 26, Comune di Cervia (RA).

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Giunchi di Cesena del 13.07.2010, Rep. n° 165973, registrato a Cesena il 28.07.2010 al n. 7005 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Ravenna in data 03.08.2010 art. 9114, si rileva che alla data dell'acquisto dell'immobile il sig. XXX era celibe.

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio Tributi del Comune di Cervia.

Si riporta di seguito quanto è stato riportato da detto ufficio nella comunicazione ricevuta tramite mail del 12.01.2026, a firma del funzionario responsabile Dott. XXX.

TRIBUTO IMU

"Il XXX dal 14.7.2010 ha la residenza anagrafica nell'immobile, pertanto allo stato nulla è dovuto ai fini Imu."

TRIBUTO TARI

"Per quanto attiene al tributo Tari si premette che il XXX risulta

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

intestatario di:

• un'utenza domestica sita in Via dei Lillà n. 26;

• un'utenza non domestica sita in Via Arenile Demaniale n. 165

per le quali a decorrere dall'anno di imposta 2019 non versa quanto dovuto.

Pertanto, quanto riportato di seguito attiene a quanto contestato dall'Ente per l'omesso versamento dell'imposta complessivamente dovuta per ambedue le utenze.

Tanto premesso si espone quanto segue:

- anno di imposta 2019: avviso di accertamento nr. 20221091146826193259596 9 per omesso/parziale versamento TARI del 16/03/2022 notificato in data 15/04/2022 non pagato. Allo stato il debito è pari a 3.976,49 euro;

- anno di imposta 2020: avviso di accertamento nr. 20241091236004217541252 5 per omesso/parziale versamento TARI del 14/10/2024 non pagato. Allo stato il debito è pari a 5.786,89 euro;

- anno di imposta 2021: avviso di accertamento esecutivo nr. 20251091250539221792296 9 del 03/04/2025 per 3.859,00 euro;

- anno di imposta 2022: avviso di accertamento esecutivo per omesso/parziale versamento TARI n. 971 del 15/09/2025, notificato a mezzo PEC in data 29/12/2025. L'importo se pagato entro i termini di proposizione del ricorso è pari a 4.471,00 euro successivamente sarà pari a 5.683,00 euro;

- anno di imposta 2023: avviso di accertamento esecutivo per omesso/parziale versamento TARI n. 4417 del 16/09/2025, notificato a

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

mezzo PEC in data 29/12/2025. L'importo se pagato entro i termini di proposizione del ricorso è pari a 5.172,00 euro successivamente sarà pari a 6.641,00 euro;

- anno di imposta 2024: non risulta pagata la rata di acconto per un totale di 3.265,00 euro e la rata di saldo per un totale di 2.215,00 euro."

Si specifica che il Comune non è riuscito a suddividere gli importi dovuti per il tributo TARI tra l'utenza domestica di via dei Lillà n. 26 (oggetto di pignoramento) e l'utenza non domestica sita in Via Arenile Demaniale n. 165 (non oggetto di pignoramento), per cui non è stato possibile stabilire la quota parte di tributo TARI insoluta per il solo immobile in oggetto.

L'importo relativo agli avvisi di accertamento di I.M.U., T.A.S.I. e TA.RI., rimane a carico del sig. XXX.

Per quanto concerne le **spese condominiali**, a carico del sig. XXX, risulta un debito di 1.822,61€, come da comunicazione del 19.01.2026 allegata.

Si allega inoltre estratto conto delle spese condominiali fornito dall'amministratrice di condominio, XXX, dal cui prospetto risultano rate da versare a carico di XXX per un totale di 2.322,61€; l'amministratrice riferisce che il sig. XXX ha recentemente effettuato un versamento di 500,00€, da cui il risultante debito attuale di 1.822,61€.

PROVENIENZA DEI BENI

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Giunchi di Cesena del 13.07.2010, Rep. n° 165973, registrato a Cesena il 28.07.2010 al n. 7005 serie 1T, trascritto alla Conservatoria di Ravenna in data 03.08.2010 art. 9114, si rileva che: *"La "XXX", come rappresentata, vende*

al signor XXX, che accetta ed acquista:

l'appartamento di civile abitazione ed il vano ad uso garage di natura pertinenziale all'immobile predetto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 817 del codice civile, come le parti dichiarano e riconoscono, facenti parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Agorà" sito in Comune di Cervia, via Dei Lillà n.26, distinti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al foglio 33 con le particelle:

1956/sub. 19, piano S.1-T.-1-2, Categoria A/2, classe 2, vani 7 (sette), rendita catastale (proposta) Euro 831,50;

1956/sub. 14, piano S.1, Categoria C/6, classe 2, metri quadri 18 (diciotto), rendita catastale (proposta) Euro 95,75;

confinanti con enti comuni da più lati, Società alienante, ecc.;

con i relativi diritti condominiali sugli enti comuni all'intero edificio, secondo le norme degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile e, in particolare, sugli enti comuni quali meglio indicati nell'elaborato planimetrico con allegato l'elenco dei subalterni […]".

Nell'atto di compravendita si specifica che le aree individuate nell'elaborato planimetrico coi subalterni 6, 7, 8, 9 e 10, pur restando di proprietà comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, sono attribuite in uso esclusivo, perpetuo e gratuito alle unità immobiliari poste al piano terra, rispettivamente censite con i subalterni 16, 17, 18, 19

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

e 20 precisandosi che le spese di manutenzione relative a dette aree saranno ad esclusivo carico dei proprietari delle unità asservite.

In particolare l'unità immobiliare in oggetto ha diritto all'uso esclusivo perpetuo e gratuito dell'area individuata con il subalterno 9 nel suddetto elaborato planimetrico. Tale subalterno individua le aree esterne del fabbricato corrispondenti ai cortili sul fronte e sul retro dell'abitazione, su cui insistono il portico e la veranda urbanisticamente irregolari.

Si specifica che la rendita catastale del sub. 19 riportata nell'atto di compravendita pari a 831,50€ è stata successivamente modificata all'attuale rendita di 976,10€.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 15.01.2026)

ISCRIZIONI
Art. 3612/03 del 03.08.2010

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A FAVORE: Unicredit Family Financing Bank S.p.A. sede Milano
c.f.: 05140920017

A CARICO: XXX

ISCRIZIONE: € 322.500,00 SORTE: € 215.000,00 DURATA anni 25

GRAVA in Cervia (RA) censito al F.33 M.1956/19-1956/14.

Art. 1074/30 del 30.03.2021

IPOTECA VOLONTARIA CON MUTUO CHIROGRAFARIO

A FAVORE: Solution Bank S.p.A. sede Forlì

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

A CARICO: XXX

Non datore di ipoteca Silver Società a Responsabilità Limitata Semplificata sede Cervia c.f.: 02627550391

ISCRIZIONE: € 276.666,00 SORTE: € 830.000,00 DURATA anni 13

GRAVA in Cervia (RA) censito al F.33 M.1956/19-1956/14.

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 14549/08 del 08.10.2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A CARICO: XXX

ATTO GIUDIZIARIO DELL' UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAVENNA del 26.09.2025 Repertorio 3540.

ULTERIORI TRASCRIZIONI RISULTANTI DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

*art.11392/15.10.2001 Convenzione

*art.10995/10.07.2006 Modifica convenzione

*art. 424/11.01.1979 Servitù

OSSERVAZIONI: da relazione redatta in data 15.01.2026 dallo Studio Rag. XXX si osserva che: "*Dalla lettura del rogito di compravendita si rileva che gli immobili colpiti da pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.*".

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervia per prendere visione e copia delle pratiche edilizie relative all'immobile.

La costruzione dell'immobile rientra all'interno del Piano particolareggiato "LE SALINE" realizzato negli anni tra il 2008 e il 2010, e in particolare il fabbricato in oggetto è quello relativo ai lotti 8 e 11, oggetto delle seguenti pratiche edilizie e sismiche:

- Permesso di Costruire n°1201 del 21/10/2008 per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare Lottizzazione Le Saline Lotti n. 8 e n. 11" presentata da "XXX";
- D.I.A. n°1241/F del 21/11/2008 presentata da "XXX" – pratica citata ma non reperita in sede di accesso agli atti presso il Comune di Cervia;
- D.I.A. n°910/F del 25/09/2009 presentata da "XXX" - pratica citata ma non reperita in sede di accesso agli atti presso il Comune di Cervia;
- D.I.A. n°109/F/2010, prot. n. 7606 del 12/02/2010 per "Modifiche in corso d'opera in variante a PdC n°1201 del 21.10.2008, DIA n°1242/F

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

del 21.11.2008 e DIA n°910/F del 25.09.2009" presentata da "XXX";

- D.I.A. n°1212/F/2009 del 23/12/2009 per "Recinzione Lotto 8-11 via dei lillà" presentata da "XXX";
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n°27 del 23/02/2011;
- Pratica sismica di deposito n°212/D/2008 prot. n. 59765 del 11/11/2008 per "Nuova costruzione di fabbricato residenziale Lotto 8-11" presentata da "XXX";
- Variante Non Sostanziale strutturale del 24/03/2010;
- Fine Lavori strutturale prot. n. 14779 del 24/03/2010.

Dal confronto con lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo del 18/12/2025 e quanto riportato nelle tavole della DIA n°109/F/2010, prot. n. 7606 del 12/02/2010 presentata presso il Comune di Cervia, e costituente lo stato legittimo dell'immobile, **si sono riscontrate le seguenti discrepanze:**

- realizzazione di veranda sul retro, con accesso dalla cucina e dal soggiorno;
- realizzazione di portico sul lato fronte, a copertura dell'ingresso;
- realizzazione di locale bagno nel sottotetto;
- presenza di impianto di riscaldamento nei locali del sottotetto (e attualmente adibito ad uso camera);
- differenze nel posizionamento di alcuni tramezzi e porte interne;
- errato posizionamento e dimensionamento di alcune finestre e porta-finestre;
- errata rappresentazione del verso della scala al piano seminterrato (ma

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

corretta al piano terra);

- differenza delle altezze del piano sottotetto.

Per maggiore comprensione si rimanda all'allegato N – Tavola 03 riportante la comparazione tra stato autorizzato e stato rilevato.

Si ritiene che la realizzazione della veranda, del portico, del bagno nel sottotetto e la presenza dell'impianto di riscaldamento nel sottotetto siano opere non sanabili, ed è necessaria una messa in pristino.

Si ritiene che le altre difformità riscontrate possano invece essere regolarizzate mediante una pratica SCIA in sanatoria e non impediscono quindi la commercializzazione del bene.

Dal confronto tra i documenti comunali visionati e lo stato di fatto, si sono quindi riscontrate difformità che non impediscono la commercializzazione del bene ma dovranno essere sanate e/o ripristinate dal futuro acquirente; l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Piano Urbanistico Generale (PUG)** del Comune di Cervia (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28/11/2018):

- PUG A1.4 "Disciplina del territorio urbano e rurale": l'immobile ricade in *"Ambiti urbani consolidati a prevalente funzione abitativa* -

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

Tessuti residenziali pianificati";

- PUG V1A "Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica": l'immobile non presenta alcun vincolo;

- PUG V2A "Rischio idraulico, vincolo idrogeologico e acque pubbliche": l'immobile ricade in "*Aree di potenziale allagamento, art. 6 PAI"* e in *"Tirante idrico: 50-150 cm"*;

- PUG V3A "Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali": l'immobile non presenta alcun vincolo;

- PUG V4A "Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004": l'immobile non ricade in area tutelata;

- PUG V5.4 "Limitazioni delle attività di trasformazione e uso del territorio": l'immobile non presenta alcun vincolo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 18.12.2025 l'immobile risultava di proprietà del sig. XXX e occupato dallo stesso e dalla sua famiglia.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Cervia (RA) in via dei Lillà n. 26, e consiste in una casa a schiera con ingresso indipendente che si sviluppa su quattro piani - seminterrato, terra, primo e secondo (sottotetto) - all'interno di un fabbricato in condominio denominato "Condominio Agorà"; l'immobile

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 33, map. 1956, sub. 14 e 19.

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile in oggetto è di recente edificazione (anni 2008-2010) e si trova nella zona Nord-Ovest di Cervia nei pressi del parco nazionale delle Saline di Cervia, e risulta facilmente raggiungibile dalla SS 16 "Strada Adriatica", che la collega nel raggio di pochi chilometri con il parco divertimenti di Mirabilandia.

L'immobile risulta composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, di cui una con annessa cabina armadio, e due bagni, oltre a due ampi balconi al piano primo, due locali nel sottotetto e una cantina e una lavanderia al piano seminterrato, cui si accede mediante una scala a chiocciola esterna. Sono poi presenti delle logge a cui si accede dai locali soggiorno e cucina al piano terra, che affacciano sul cortile sul retro di pertinenza dell'abitazione. Di pertinenza dell'immobile è anche il cortile sul fronte della casa che collega il cancellino di ingresso su strada all'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è dotato inoltre di un garage al piano seminterrato a cui si accede da un corsello carrabile comune condominiale e dal locale cantina posto sullo stesso piano.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione, in quanto di recente costruzione, e anche all'interno dell'abitazione non si sono riscontrate problematiche evidenti.

Si segnala la presenza di un portico sul fronte del fabbricato e di una veranda sul retro realizzate senza autorizzazioni e/o pratiche edilizie

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

depositate in Comune, e che risultano quindi urbanisticamente irregolari e dovranno essere demolite.

Si evidenzia inoltre che l'intero piano del sottotetto risulta riscaldato e in uno dei due locali presenti è stato realizzato un bagno; tali opere sono urbanisticamente non regolari in quanto dai precedenti edilizi tali vani risultano quali locali accessori non riscaldati, e pertanto si ritiene necessaria una messa in pristino.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** muratura e c.a.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a falde.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** murature intonacate e tinteggiate.
- **Porta ingresso** porta blindata per esterni.
- **Portone garage** in acciaio zincato.
- **Pavimentazione esterna corte** piastrelle ceramiche ed erba sintetica (cortile lato fronte), piastrelle ceramiche e terreno con manto erboso (cortile lato retro).
- **Ascensore** non presente.

- **FINITURE INTERNE APPARTAMENTO**

- **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti lavabili in cucina e nei bagni (ceramici e con tinte lavabili).
- **Porte Interne** legno tamburato.

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

- **Finestre e porte-finestre** in legno.
- **Oscuranti** persiane in pvc a lamelle orientabili orizzontali.
- **Pavim. Interne** in gres porcellanato e ceramica.
- **Pavimento balcone** in gres.
- **Bagno** dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. Rivestimenti in ceramica e in tinte lavabili.

- **IMPIANTI** gli impianti idrico/sanitario, elettrico, riscaldamento sono sottotraccia e si ritengono funzionanti. La caldaia è autonoma e situata nel sottotetto. L'abitazione risulta dotata di impianto di aria condizionata.

ACCESSORI

- **Cantina:** presente al piano seminterrato, accessibile mediante scala a chiocciola esterna in struttura metallica con sbarco adiacente all'ingresso dell'abitazione.
- **Lavanderia:** presente al piano seminterrato, accessibile dal locale cantina.
- **Balconi:** presenti n. 2 ampi balconi al piano primo, accessibili dalle camere dal letto e dal bagno.
- **Posto auto:** presente garage di proprietà annesso all'abitazione, con accesso carrabile da un corsello comune condominiale e accesso pedonale attraverso la cantina al piano seminterrato.
- **Cortile:** presenti n. 2 cortili (uno sul fronte e uno sul retro) di proprietà condominiale ma assegnati di pertinenza all'abitazione. Il cortile sul fronte collega il cancellino di ingresso pedonale su strada con la porta di

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

ingresso all'immobile.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si trova in uno stato di conservazione ottimo; il fabbricato è stato recentemente edificato e non si sono riscontrate lesioni o altre problematiche.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze è di **mq. 220,29 circa,** così costituita:

- Piano seminterrato:
  - Locali cantina e lavanderia mq. 16,80
  - Scala mq. 1,95
  - Garage mq. 20,29
- Piano terra:
  - Locali principali mq. 61,12
  - Scale interne ed esterne mq. 4,35
  - Logge mq. 5,48
- Piano primo:
  - Locali principali mq. 48,00
  - Terrazzi mq. 11,11
  - Scala interna mq. 3,25
- Piano secondo:
  - Locali sottotetto mq. 39,81
  - Scala interna mq. 3,95

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

- Corte: sup. commerciale mq. 10,00 (sup. effettiva mq. 152,00)

La superficie commerciale della corte di pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente del 10% per una superficie pari a quella dell'abitazione al piano terra e del 2% per la restante superficie.

Si specifica che nel calcolo della superficie commerciale non sono state considerate le strutture non regolari del portico sul fronte e della veranda sul retro dell'edificio, in quanto dovranno essere demolite.

CRITERIO DI STIMA, **VALUTAZIONE DEI BENI**

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello "**sintetico – comparativo"**, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" e localmente dall'"Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

- destinazione d'uso,

- vetustà,

- livello di piano

- stato di conservazione e manutenzione generale,

- uso dei materiali e tipo di finiture,

- dotazione di servizi comuni,

- appetibilità,

- alienazione di immobili similari,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, sarebbe il seguente:

- ***Immobile residenziale – fg. 33, map. 1956, sub. 14 e 19, e uso esclusivo sub. 9*** *(sup. commerciale mq 220,29 = € 672.477,44);*

Considerando la presenza delle difformità riscontrate si ritiene di dover apportare le seguenti detrazioni:

- importo ipotizzato pari a € 3.000,00 per la demolizione del portico realizzato sul fronte e della veranda presente sul retro dell'immobile, che risultano urbanisticamente irregolari e si ritengono non sanabili per loro caratteristiche di tipologia, dimensioni e posizionamento;
- importo ipotizzato pari a € 2.500,00 per la rimozione dei sanitari e degli impianti di riscaldamento non regolari presenti nei locali del sottotetto, in quanto trattasi di locali urbanisticamente legittimi solo se non riscaldati;
- importo ipotizzato pari a € 6.500 per la presentazione di una pratica

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

edilizia tipo SCIA in sanatoria (comprensiva di sanzioni comunali e oneri per aggiornamento catastale) per la regolarizzazione delle difformità ritenute sanabili.

Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **€ 660.477,44**.

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in:

€ 561.405,82 (cinquecentosessantunomilaquattrocentocinque/82).

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca

EI 129/2025									
n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		percentuale di proprietà	VALORE MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale		euro/mq sup. virtuale	B = livello qualità.	valore (euro/mq xB)
1	**ABITAZIONE - Fg.33 Mapp. 1956 Sub. 19**								
1.1	**Piano seminterrato**								
	Lavanderia	2,45 m	9,00 mq	70%	6,30 mq	1	3200,0 €/mq	100%	20 160,00 €
	Cantina	2,45 m	7,80 mq	70%	5,46 mq	1	3200,0 €/mq	100%	17 472,00 €
	Scala esterna		3,90 mq	30%	1,17 mq	1	3200,0 €/mq	100%	3 744,00 €
	superficie totale		**20,70 mq**	**TOT. Sup. Commerciale =**	**12,93 mq**			**VALORE =**	**41 376,00 €**
1.2	**Piano terra**								
	Ambienti principali	2,71 m	61,12 mq	100%	61,12 mq	1	3200,0 €/mq	100%	195 584,00 €
	Scala interna		6,35 mq	50%	3,18 mq	1	3200,0 €/mq	100%	10 160,00 €
	Scala esterna		3,90 mq	30%	1,17 mq	1	3200,0 €/mq	100%	3 744,00 €
	Logge	2,71 m	15,67 mq	35%	5,48 mq	1	3200,0 €/mq	100%	17 550,40 €
	superficie totale		**87,04 mq**	**TOT. Sup. Commerciale =**	**70,95 mq**			**VALORE =**	**227 038,40 €**
1.3	**Piano primo**								
	Ambienti principali	2,71 m	48,00 mq	100%	48,00 mq	1	3200,0 €/mq	100%	153 600,00 €
	Scala interna		6,50 mq	50%	3,25 mq	1	3200,0 €/mq	100%	10 400,00 €
	Terrazzi		31,75 mq	35%	11,11 mq	1	3200,0 €/mq	100%	35 560,00 €
	superficie totale		**86,25 mq**	**TOT. Sup. Commerciale =**	**62,36 mq**			**VALORE =**	**199 560,00 €**
1.4	**Piano sottotetto**								
	Sottotetto	1,84 m	56,87 mq	70%	39,81 mq	1	3200,0 €/mq	100%	127 388,80 €
	Scala interna		7,90 mq	50%	3,95 mq	1	3200,0 €/mq	100%	12 640,00 €
	superficie totale		**64,77 mq**	**TOT. Sup. Commerciale =**	**43,76 mq**			**VALORE =**	**140 028,80 €**
2	**GARAGE - Fg.33 Mapp. 1956 Sub. 14**								
2.1	**Piano interrato**								
	Garage	2,45 m	20,29 mq	100%	20,29 mq	1	1600,0 €/mq	100%	32 464,00 €
	superficie totale		**20,29 mq**	**TOT. Sup. Commerciale =**	**20,29 mq**			**VALORE =**	**32 464,00 €**
3	**CORTE PERTINENZIALE - Fg.33 Mapp. 1956 Sub. 9 (proprietà comune ad uso esclusivo sub. 19)**								
3.1	**Piano terra**								
	Corte fronte		87,04 mq	10%	8,70 mq	1	3200,0 €/mq	100%	27 852,80 €
	Corte fronte		10,96 mq	2%	0,22 mq	1	3200,0 €/mq	100%	701,44 €
	Corte retro		54,00 mq	2%	1,08 mq	1	3200,0 €/mq	100%	3 456,00 €
	superficie totale		**152,00 mq**	**TOT. Sup. Commerciale =**	**10,00 mq**			**VALORE =**	**32 010,24 €**
	superficie totale		**431,05 mq**	**TOT. Sup. Commerciale =**	**220,29 mq**			**TOT VALORE COMMERCIALE =**	**672 477,44 €**

Detrazione ipotizzata per demolizione veranda e portico non regolari e non sanabili	**-3 000,00 €**
Detrazione ipotizzata per rimozione bagno e impianti nel sottotetto	**-2 500,00 €**
Detrazione ipotizzata per presentazione di pratiche edilizie, aggiornamento catastale e sanzioni, per difformità sanabili	**-6 500,00 €**
VALORE COMMERCIALE DECURTATO =	**660 477,44 €**
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	**-99 071,62 €**
VALORE FINALE =	**561 405,82 €**

Al fine di tale valutazione, si è tenuto conto dei valori OMI e indagini di mercato relative ad immobili simili per localizzazione, tipologia e caratteristiche.

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Casola Valsenio, 20 gennaio 2026 il CTU

ing. Marco Campoli

Firmato Da: MARCO CAMPOLI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 76e43f4e324904ca